

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXXIX/2399/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 sierpnia 2023 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 4 ha obejmuje swoim zasięgiem północną część kwartału otoczonego ulicami Henryka Sienkiewicza, Nawrot, płk. Jana Kilińskiego oraz al. marsz. Józefa Piłsudskiego. Na opracowywanym terenie znajdują się także ulice o. Stefana Miecznikowskiego, o. Tomasza Rostworowskiego i rondo Jezuitów, które obsługują ruch lokalny oraz pieszy pasaż zrealizowany w ramach programu Rewitalizacji Obszarowej Centrum Łodzi. Obszar charakteryzuje się wielkomiejską tkanką mieszkaniowo-usługową. Część nieruchomości jest niezagospodarowana, bądź posiada funkcję tymczasową – parkingów, zaplecza budowy i dzikiej zieleni.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną Miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.). W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „W2a”, obejmującej tereny porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej – wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II. Zgodnie z ustaleniami Studium obszar objęty projektem planu miejscowego pozostawiony został w strukturze terenów przewidzianych do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XV/635/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5968).

Ustalenia projektu planu miejscowego korygują obowiązujące przepisy głównie w zakresie zmiany przeznaczenia podstawowego terenów, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów zabudowy oraz wskaźników parkingowych. Projekt planu miejscowego nie wprowadza diametralnych zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru. Celem sporządzenia planu miejscowego, który po uchwaleniu uchyli fragment planu obowiązującego, jest poprawa jakości przestrzeni tej części miasta przy zachowaniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668) dalej zwana „ustawą”, przy uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668).

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ww. ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust 2-4 ww. ustawy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających i linii zabudowy, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wyznaczenie nowego terenu zieleni urządzonej wspierającego system ekologiczny miasta oraz ustalenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, a także stworzenie możliwości uporządkowania i uzupełnienia istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie poprzez:
 - a) wskazanie zasięgu obszarowego krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz przyjęcie ustaleń uwzględniających rekomendacje i wnioski w nim zawarte,
 - b) wprowadzenie zasad oraz warunków sytuowania obiektów i urządzeń technicznych,
 - c) ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - d) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
 - e) ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez określenie:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej i dróg,
 - b) możliwości realizacji zamontowanych na dachu budynku instalacji odnawialnych źródeł energii, o których mowa w art. 15 ust. 4 ustawy, poprzez niewprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji takich instalacji,
 - c) dopuszczenia wykorzystania w terenach: KDD, KOR i ZP instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - d) klasyfikacji terenów zabudowy jako terenów chronionych akustycznie, określanych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - e) zakazu stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczających dopuszczalne normy,

- f) nakazu stosowania rozwiązań zapewniających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa, przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość,
 - g) nakazu zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - h) zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - i) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej we wszystkich terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków, w terenach placów publicznych oraz zieleni urządzonej;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
- a) wprowadzenie stref ochrony archeologicznej i konserwatorskiej oraz ustalenie zasad ochrony na ich obszarze,
 - b) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz określenie elementów i parametrów zabytków podlegających ochronie;
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wymaganej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;
- 8) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę w uporządkowanych relacjach w stosunku do inwestycji celu publicznego;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:
- a) ustalenie ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu, również w związku z położeniem w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), a także umożliwiając wykorzystanie dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń,
 - b) możliwość lokalizacji budowli ochronnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2024 r. o ochronie ludności i obronie cywilnej (Dz. U. poz. 1907) na terenach, na których dopuszczona jest lokalizacja budynków zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy;
- 10) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu możliwość rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

- b) możliwości składania wniosków na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi zabudowy istniejącej oraz planowanej;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez wprowadzenie zakazu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
- a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz przez zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego realizacja pozostałych wymagań, waleorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy nie ma zastosowania w niniejszym planie miejscowym.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne.

3. W projekcie planu miejscowego nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci ciepłowniczej i wodociągowej. Podejmując decyzję, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy umożliwia organowi planistycznemu zawarcie w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że lokalizacja planowanych inwestycji nie powinna być uzależniona od przebiegu infrastruktury technicznej, a jedynie od potrzeb kształtowania struktury przestrzennej miasta.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie określonym na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy, tj. od 15 września 2023 r. do 6 października 2023 r. nie wpłynęły żadne wnioski.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

4. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzennej oparto o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego przebudowy;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. nie wskazuje na brak aktualności Studium na obszarze objętym projektem planu. W momencie dokonywania oceny, obszar projektu planu był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - uchwałą Nr XV/635/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 października 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego. Ocena aktualności, o której mowa powyżej nie wskazała niezgodności obowiązującego planu miejscowego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

W projekcie planu uwzględniono uniwersalne projektowanie poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod przestrzeń publiczną, które mogą zostać przeznaczone na poprawę dostępności osób ze szczególnymi potrzebami.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy, który wiąże się z wydatkami na realizację układu komunikacyjnego i pozostałych terenów stanowiących cel publiczny, jak również realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Ponadto uchwalenie planu miejscowego, który w części uchyla obowiązujący mpzp, skutkuje dodatkowo ewentualnym spadkiem potencjalnych dochodów z tytułu podatku od nieruchomości.

Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu miejscowego.