

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Grohmanów oraz ulic: Wysokiej, Juliana Tuwima i Wodnej.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr V/144/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 sierpnia 2024 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Rodziny Grohmanów oraz ulic: Wysokiej, Juliana Tuwima i Wodnej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni około 2 ha, położony jest w centralnej części Łodzi, w obrębie Nowego Centrum Łodzi, na obszarze osiedli Śródmieście – Wschód i Stary Widzew. Ograniczony jest od północy – aleją Rodziny Grohmanów, od południa – ul. Juliana Tuwima, od zachodu – ul. Wodną, natomiast od strony wschodniej – ul. Wysoką. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są zabudowane nieruchomości o funkcji mieszkaniowej i usługowej, nieużytki oraz nieruchomości użytkowane jako parkingi.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Po uchwaleniu plan miejscowy zastąpi obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej, zatwierdzony uchwałą Nr III/40/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 258) i zmieniony uchwałą Nr XXXIII/1087/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2021 r. poz. 645) – w części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami projektu uchwały.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, na którym plan miejscowy obecnie obowiązuje, jest potrzeba uelastyczenia rozwiązań planistycznych m.in. w zakresie wprowadzenia funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej dla terenu oznaczonego w planie obowiązującym symbolem 3.2.U oraz podniesienie wskaźników urbanistycznych w terenie, oznaczonym w planie obowiązującym symbolem 3.4.MW/U do poziomu, który przyjęto w planie obowiązującym dla sąsiednich terenów zlokalizowanych wzdłuż ul. Tuwima, charakteryzujących się tożsamą typologią zabudowy. W projekcie planu zmodyfikowano również przeznaczenie terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem 2KDY w planie obowiązującym, na teren drogi dojazdowej oraz zmieniono jego przebieg w taki sposób, aby był zgodny z przebiegiem terenu drogi publicznej 7KDD, wyznaczonego w planie miejscowym obowiązującym na zachód od ul. Wodnej. W projekcie planu został utrzymany teren placu publicznego, znajdujący się w północnej części obszaru, aby zagwarantować dostęp do przestrzeni publicznej mieszkańcom tego кварталу, a także zachować zaprojektowane powiązania komunikacyjne, w tym piesze i rowerowe, pomiędzy ulicami Wodną a Wysoką, a także al. Rodziny Grohmanów poprzez ustalenie strefy przejścia i przejazdu. W przypadku ustaleń dotyczących terenu 1MW-U przyjęto udział powierzchni całkowitej zabudowy oraz nadziemną intensywność zabudowy na poziomie, wynikającym z ustaleń planu obowiązującego (teren 3.1.MW/U), jednocześnie zwiększając udział powierzchni biologicznie czynnej. W wyniku rezygnacji z ochrony budynku magazynowego znajdującego się przy ul. Tramwajowej bn., który nie jest ujęty, ani przewidziany do ujęcia, w gminnej ewidencji zabytków, dla terenu 2MW-U przyjęto wskaźniki urbanistyczne odpowiadające intensywnej, wysokiej zabudowie, planowanej wzdłuż

al. Rodziny Grohmanów w planie obowiązującym oraz uwzględnionej w ramach jednostki funkcjonalno-przestrzennej W3c – Nowe Centrum Łodzi, wyznaczonej w Studium.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej tego obszaru, co umożliwi wykształcenie nowych struktur przestrzennych o funkcji mieszkalno-usługowej, w otoczeniu węzła multimodalnego Łódź-Fabryczna, charakteryzującym się dobrze rozwiniętym układem komunikacyjnym oraz dostępem do przestrzeni publicznej.

Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w przedmiotowym projekcie planu nie określono: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z występowania istniejących sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłociągów wody gorącej oraz kablowej sieci elektroenergetycznej. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które ta sieć przebiega, będą wdrażane na etapie realizacji inwestycji, na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Wynika to z konieczności zapewnienia racjonalnych możliwości zagospodarowania i realizacji zabudowy na nieruchomościach przeznaczonych na cele budowlane. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych wskazujących zakres ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z występowania tej infrastruktury technicznej.

Projekt przedstawionej uchwały został przygotowany zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętym 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 związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527). Dla obszaru objętego projektem planu miejscowego Studium wyznacza jednostkę funkcjonalno-przestrzenną W3c – Nowe Centrum Łodzi, znajdującą się w Strefie Wielkomiejskiej, w grupie terenów przekształcania historycznej struktury przestrzennej.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 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 i 680), uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy, natomiast procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 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 oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy, wymagań w zakresie kształtowania elewacji budynków i przestrzeni publicznych;

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju, poprzez wzmacnianie ruchu inwestycyjnego na obszarze o wykształconej strukturze przestrzennej, charakteryzującej się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej;

3) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym szczególnie poprzez: wskazanie zasięgu obszarowego krajobrazu priorytetowego wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz przyjęcie ustaleń uwzględniających rekomendacje i wnioski w nim zawarte, wprowadzenie zasad i warunków sytuowania obiektów i urządzeń technicznych, kształtowania przestrzeni publicznych oraz ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu, poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z określonymi w uchwale wyjątkami,

b) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami,

c) ustaleń w zakresie ochrony powietrza,

d) ustaleń w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym,

e) klasyfikacji terenów pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

f) ustaleń w zakresie odnawialnych źródeł energii,

g) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów, z wyjątkiem terenów komunikacji drogowej publicznej;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

a) wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej wraz z wytycznymi do ochrony jej zabytkowych elementów,

b) wskazanie zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ich ochrony;

6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez:

a) określenie zasad ochrony środowiska,

b) określenie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tym nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

8) prawo własności poprzez wyznaczanie terenów przeznaczonych pod zabudowę, z uwzględnieniem ich dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy oraz z poszanowaniem własności prywatnej, w uporządkowanych relacjach w stosunku do terenów inwestycji celu publicznego;

9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez: określenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz umożliwienie wykorzystania sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń; ponadto, zgodnie z art. 15 ust. 5 ww. ustawy, możliwa będzie lokalizacja budowli ochronnych;

10) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego, a także wyznaczając tereny przeznaczone pod: drogi publiczne, plac publiczny oraz zabudowę mieszkaniową służącą rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego;

11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie i na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie utrwalonym w postaci papierowej lub elektronicznej, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej, na formularzu w postaci papierowej lub w formie dokumentu elektronicznego,

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 ww. 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) 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, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, dla obsługi wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, poprzez wykluczenie terenów o funkcji produkcyjnej, a także usług uciążliwych, punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu oraz usług w zakresie obsługi pojazdów, mogących negatywnie wpływać na jakość życia mieszkańców.

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma zastosowania w niniejszym projekcie planu.

2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą właściwego kształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego uwzględniono zachowanie istniejących terenów mieszkaniowo-usługowych oraz wyznaczono nowe wraz z towarzyszącymi im terenami przestrzeni publicznych, utrzymując ogólne dyspozycje przestrzenne ustalone w planie obowiązującym.

W terminie przewidzianym do składania wniosków do projektu miejscowego planu, tj. od 22 października 2024 r. do 12 listopada 2025 r, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynął żaden wniosek.

Ponadto, na podstawie art. 17 pkt 2 ww. ustawy, prezydent miasta zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W odpowiedzi na zawiadomienie wpłynęły 22 wnioski.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz analizę wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne.

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

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący system komunikacyjny dróg publicznych oraz jego rozbudowę;
- 2) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w sąsiedztwie węzła multimodalnego Łódź-Fabryczna, zatem potrzeby mieszkańców w zakresie komunikacji są zaspokojone przy maksymalnym wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczenie terenów dróg publicznych oraz terenu placu lub rynku, należących do przestrzeni publicznych i umożliwiających realizację dróg rowerowych i pieszych, a także poprzez wyznaczenie strefy przejścia i przejazdu w terenie przeznaczonym pod zabudowę;
- 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu, stanowi część struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia Łodzi, w szczególności objętą Programem Nowego Centrum Łodzi, dlatego projekt planu przewiduje jedynie jej uporządkowanie oraz uzupełnienie.

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. nie wskazuje na nieaktualność studium na obszarze objętym projektem planu. W momencie dokonywania oceny obszar projektu planu był objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej, zatwierdzonym uchwałą Nr III/40/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. i zmienionym uchwałą Nr XXXIII/1087/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. Ocena aktualności, o której mowa powyżej, nie wykazała niezgodności obowiązującego planu miejscowego z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub braku aktualności planu. Projekt uchwały jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Projekt planu miejscowego uwzględnia uniwersalne projektowanie nakazując stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w terenach należących do przestrzeni publicznych oraz ustalając minimalną liczbę miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

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

Analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia planu miejscowego.

Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy, który nie odzwierciedla nadwyżki dochodów nad wydatkami, a wskazuje głównie na potencjalne oszczędności dla gminy. Uchwalenie planu miejscowego, który w części uchyla obowiązujący mpzp, skutkuje bowiem spadkiem całkowitych kosztów związanych przede wszystkim z nabyciem nieruchomości oraz realizacją układu komunikacyjnego i pozostałych inwestycji celu publicznego względem planu obowiązującego dla przedmiotowego obszaru.

Należy pamiętać, że 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 analiza pokazuje jedynie skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.