

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Romualda Traugutta i Stanisława Moniuszki.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr IX/241/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 listopada 2024 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Piotrkowskiej, Romualda Traugutta i Stanisława Moniuszki.

Obszar objęty projektem planu miejscowego, o powierzchni około 1 ha, położony jest w ścisłym centrum miasta, na obszarze osiedla Śródmieście - Katedralna. Ograniczony jest od strony północnej – ul. R. Traugutta, od południa – ul. S. Moniuszki, od zachodu – ul. Piotrkowską, natomiast od strony wschodniej graniczy z kamienicą wielkomiejską przy ul. R. Traugutta 5 oraz działką d. Willi H. Meyera przy ul. S. Moniuszki 6. Na obszarze objętym planem zlokalizowana jest historyczna zabudowa kamieniczna, d. willa L. Meyera, a także gmachy: „Grand Hotelu”, d. Towarzystwa Akcyjnego Zakładów L. Geyera oraz YMCA.

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 alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga, zatwierdzony uchwałą Nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2396 oraz z 2023 r. poz. 4216) – 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 usprawnienia procesów inwestycyjnych w ścisłym centrum miasta, w szczególności poprzez: uelastycznienie rozwiązań planistycznych m.in. w zakresie zmiany przeznaczenia terenu ciągu pieszego, usunięcie nadmiernych ograniczeń oraz uproszczenie zapisów planistycznych. W projekcie planu zmodyfikowano przeznaczenie terenu, oznaczonego w planie obowiązującym symbolem 12.05 KDX z terenu ciągu pieszego na teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub garaży, tym samym umożliwiając na działkach prywatnych realizację inwestycji w postaci garażu podziemnego oraz zabudowy usługowej jako przeznaczenia uzupełniającego. Jednocześnie uwzględniono w projektowanych terenach rozwiązania umożliwiające zachowanie istniejących powiązań funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto sporządzając projekt uchwały przejęto zasadę minimalizowania ingerencji w istniejącą zabudowę historyczną, utrzymując wartości udziału powierzchni zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy na poziomie wynikającym z ustaleń planu obowiązującego. W zakresie ustaleń dotyczących wysokości zabudowy przyjęto wartości odpowiadające zabudowie istniejącej w przypadku, gdy jej wysokość przekracza 25 m, natomiast dla zabudowy niższej przyjęto wartości na poziomie ustalonym w planie obowiązującym. Aby ożywić ruch inwestycyjny w centrum miasta dopuszczono możliwość wprowadzenia zabudowy usługowej w terenach KR-KOG, przy zachowaniu właściwych relacji przestrzennych między budynkami oraz rygorów ochrony zabytków.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady 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, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, wynikające z przepisów odrębnych, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do usprawnienia obsługi komunikacyjnej centrum miasta, poprzez umożliwienie realizacji inwestycji odpowiadającej na zapotrzebowanie na miejsca parkingowe oraz polepszenia warunków do rozwoju funkcji usługowej w ścisłym centrum miasta, na obszarze zabytkowym.

Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w przedmiotowym projekcie planu nie określono: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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 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 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 tereny zachowania historycznej struktury przestrzennej W1a – wielkomiejskie kwartały śródmiejskie I.

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;

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 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 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) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich terenów;

5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez:

- a) wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej wraz z wytycznymi do ochrony jej zabytkowych elementów,
- b) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej wraz z wytycznymi do prowadzenia działań inwestycyjnych w jej obrębie,
- c) wskazanie zabytków uznanych za pomnik historii i wpisanych do rejestru zabytków,
- d) 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) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami w terenach komunikacji drogowej wewnętrznej lub garażu,
- d) ustalenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu wynikających z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego;

7) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy ustalaniu możliwości inwestycyjnych;

8) prawo własności poprzez kształtowanie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem ich dotychczasowego zagospodarowania i zabudowy, z poszanowaniem własności prywatnej, ograniczając ją w przypadku uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu 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 linie zabudowy, ograniczające możliwość lokalizacji budynków w terenach 1KR-KOG i 2KR-KOG, w celu zachowania powiązań komunikacyjnych z terenami sąsiednimi;

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 dla obsługi wyznaczonych w projekcie planu terenów budowlanych;

15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym zdrowie ludzi;

Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego realizacja pozostałych wymagań, waleń 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.

W terminie przewidzianym do składania wniosków do projektu miejscowego planu, tj. od 27 listopada 2024 r. do 18 grudnia 2024 r, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wpłynął 1 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 zawiadomienia wpłynęło 13 wniosków.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego uwzględniono zachowanie istniejących terenów usługowych z uwzględnieniem zasad ochrony zabytków, a także modyfikację przeznaczenia terenu z terenu ciągu pieszego na teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub garażu, umożliwiając realizację inwestycji w postaci garażu podziemnego, przy jednoczesnym zachowaniu układu komunikacji drogowej, w tym pieszej i rowerowej.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko (zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy) 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 wewnętrznych i publicznych;
- 2) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu położony jest w niedalekim sąsiedztwie dworca Łódź-Fabryczna oraz tras autobusowych i tramwajowych przebiegających m. in. wzdłuż ul. Kościuszki oraz ul. Sienkiewicza, zatem potrzeby mieszkańców w zakresie komunikacji są zaspokojone przy maksymalnym wykorzystaniu publicznego transportu zbiorowego;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów m. in. wyznaczając w terenach komunikacji drogowej wewnętrznej lub garażu pas terenu wyłączony spod zabudowy, łączący ul. Moniuszki z ul. Traugutta;
- 4) obszar, dla którego został sporządzony projekt planu, stanowi część zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej śródmieścia 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 alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Zachodniej, Ogrodowej, Północnej, Wschodniej, Prezydenta Gabriela Narutowicza, Henryka Sienkiewicza, Juliana Tuwima i Andrzeja Struga, uchwalonym uchwałą Nr XXIX/756/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 maja 2016 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 komunikacji drogowej wewnętrznej lub garażu 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, co oznacza, że dochody generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają wydatki. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie generują wydatków z budżetu gminy. Źródłem wpływów do budżetu gminy będzie podatek od nieruchomości.

Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych działań, jak również możliwość ich podejmowania z innym prawdopodobieństwem niż przyjęte w analizie, oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów. Nie bez znaczenia dla wpływu na ostateczny wynik pozostają także 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.