

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanego korytarza drogowego projektowanej ulicy Wróblewskiego na odcinku od ulicy Piasta do torów kolejowych.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”) został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVIII/2037/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanego korytarza drogowego projektowanej ulicy Wróblewskiego na odcinku od ulicy Piasta do torów kolejowych. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi około 2,91 ha.

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 obowiązującym 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.

Dla obszaru objętego planem miejscowym Studium wyznacza tereny: **WZ2** - tereny zabudowy wielofunkcyjnej, **AG1** - tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości, **U** – tereny zabudowy usługowej oraz obejmuje przebieg projektowanej ulicy zbiorczej. Możliwość realizacji korytarza komunikacyjnego, jest zgodna z zasadami działania wskazanymi dla ww. struktur funkcjonalno – przestrzennych. Dodatkowo ustalenia studium dopuszczają *"zmiany przebiegu elementów liniowych takich jak projektowane drogi/ulice, proponowane nowe trasy tramwajowe, linie kolejowe, drogi rowerowe, pod warunkiem utrzymania ciągłości systemu"*.

Celem prac planistycznych jest zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego przedłużenia ulicy Wróblewskiego, zapewniając ochronę obszaru przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uzupełnia istniejący system drogowy strefy centralnej miasta Łodzi, który ma za zadanie przenosić ruch docelowy do śródmieścia oraz ruch międzydzielnicowy, niewydolny w istniejącym układzie obwodowym.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy plan nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu odbywa się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały wykonano na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000.

Ustalenia projektu planu miejscowego określają przeznaczenie, zasady zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

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 2023 r. poz. 977).

I. Realizacja 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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: określenie przeznaczenia terenów spójnego z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, precyzując założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, poprzez ustalenie ograniczeń i nakazów w zakresie wykorzystywania terenów, w tym zakazu zabudowy;

3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

a) zakaz umieszczania elementów infrastruktury technicznej na zachodniej elewacji budynku - domu robotniczego dawnych zakładów "Allart & Rousseau i S-ka" zlokalizowanego przy ul. gen. Walerego Wróblewskiego 50 (wpisanego do gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi),

b) nieokreślenie zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że nie występują one w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego oraz zachowanie ciągłości projektowanego układu komunikacyjnego;

6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób uzasadniony potrzebami interesu publicznego, wyznaczając linią rozgraniczającą tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzyskanie uzgodnień z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa:

a) ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, na obszarze całego planu objętego powierzchniami ograniczającymi przeszkody wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta:

- powierzchnią poziomą wewnętrzną o rzędnej 224 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,

- powierzchnią poziomą wewnętrzną o rzędnej 225,4 m n.p.m., zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym lotniska,

b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na obszarze całego planu;

c) uwzględnienie powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa,

d) ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 27 m,

e) wskazanie granicy terenu zamkniętego oraz stref (A i B), w ramach których, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawarte w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

8) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów inwestycji celu publicznego oraz ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783, 1846, 2185 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 553 i 595), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi-umożliwienie składania wniosków,

b) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy.

Plan miejscowy nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy.

Niniejsza uchwała, poprzez wprowadzone rozwiązania przyczyni się do upłynnienia ruchu samochodowego, rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz zwiększy dostępność komunikacyjną w zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów.

2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Projekt planu nie dopuszcza możliwości sytuowania nowej zabudowy.

4. Realizacja założeń projektu planu wpłynie na zwiększenie możliwości wykorzystania transportu publicznego przy obsłudze przewozów pasażerskich w miejskim transporcie zbiorowym oraz polepszy dostępność terenów po nieczynnej elektrociepłowni EC-2, które docelowo mogą stać się atrakcyjnym terenem dla nowych inwestycji.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalona uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie przewiduje konieczności zrewidowania ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium i zostają podtrzymane kierunki rozwoju ustalone w Studium.

III. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie:

- w zakresie dostępności architektonicznej poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w ramach kształtowania przestrzeni publicznych,

- w zakresie dostępności cyfrowej zapewniając dostępność strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 82 i 511) poprzez możliwość zapoznania się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu i wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, informacji o możliwości składania wniosków i uwag, czy możliwości zapoznania się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu,

- w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej w postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wykazała, ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia.