

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej Park im. księcia Józefa Poniatowskiego, położonej w rejonie alei Jana Pawła II i Adama Mickiewicza oraz ulic: Stefana Żeromskiego, Radwańskiej, Inżynierskiej i Parkowej.

na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.)

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XLII/1111/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Jana Pawła II i Adama Mickiewicza oraz ulic: Stefana Żeromskiego, Radwańskiej, Inżynierskiej i Parkowej.

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

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ma na celu uporządkowanie elementów zagospodarowania parku oraz otaczającej i wypełniającej go zabudowy, a także ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych.

Projekt planu wprowadza regulacje gwarantujące kształtowanie ładu przestrzennego, określenie przeznaczeń terenów, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów zurbanizowanych, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a także określenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Obszar, objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 45,73 ha położony jest w centralnej części miasta. Jego granice wyznaczają: aleje Jana Pawła II i Adama Mickiewicza oraz ulice: Stefana Żeromskiego, Radwańska, Inżynierska i Parkowa. Obejmuje teren zabytkowego Parku im. ks. Józefa Poniatowskiego, teren Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego (dawniej Szkoła Przemysłowa) i parafii kościoła ewangelicko-reformowanego oraz zabudowę śródmiejską północnej pierzei ulicy Radwańskiej, graniczącą od północy z parkiem.

Park im. ks. Józefa Poniatowskiego (dawniej zwany „Odorem przy ulicy Pańskiej”) powstał w pierwszym dziesięcioleciu XX wieku na pozostałościach dawnych lasów miejskich. W wyniku długiej i burzliwej historii parku, uległ on licznym przekształceniom. Zmniejszono powierzchnię parku do około 38,2 ha obecnie, a na jego terenie pojawiło się wiele różnych obiektów: willa mieszkalna prezydenta miasta, staw z wysepką, mostek, altana, korty tenisowe, amfiteatr, fontanna, ogródek jordanowski, dwa cmentarze wojenne. W ostatnich latach wybudowano wyczynowy tor rowerowy. W parku znajdują się również trzy schrony: przedwojenny, powojenna szczelina przeciwlotnicza oraz niemiecki schron przeciwlotniczy.

Cały teren parku został wpisany do rejestru zabytków. Projekt planu przewiduje ochronę zabytkowego Parku im. księcia Józefa Poniatowskiego, zachowanie historycznego układu przestrzennego parku - konsekwentnie zaplanowanych alei przebiegających w schemacie liniowym, tworzących główną oś kompozycyjną. Zachowanie dwóch stylów kompozycyjnych parku - geometrycznego (ogrody francuskie) i swobodnego (krajobrazowego parku angielskiego) oraz elementów rozplanowania zagospodarowania

i zabudowy, takich jak: stawu wraz z wysepkami i mostkami, altany, kortów tenisowych, cmentarzy wojennych, muszli koncertowej z dopuszczeniem działań inwestycyjnych, a także ochronę zabytkowej willi mieszkalnej prezydenta miasta. Projekt zakłada możliwość remontu i przebudowy istniejących budowli obronnych i przebudowę w celu umożliwienia utworzenie w największej z nich Centralnego Strzeleckiego Muzeum Czynu Niepodległościowego. Na głównej osi kompozycyjnej parku przewidziano lokalizację akcentu przestrzennego lub pomnika w miejscu, w którym kiedyś zlokalizowane były: pomnik Stanisława Moniuszki (w latach 1938-1939) oraz Pomnik Wdzięczności Armii Czerwonej (w latach 1945-1991). Zapewniono dojazdy do funkcji istniejących w parku: kortów tenisowych i willi poprzez istniejące alejki z możliwością zmiany ich przebiegu. Umożliwiono lokalizację placów zabaw, wycynowego toru rowerowego (dirtpark) oraz terenowych obiektów sportowo-rekreacyjnych. Wskazano także pomniki przyrody, dla których sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody.

Sąsiadujący z parkiem zespół budynków dawnej Szkoły Rękodzielniczo-Przemysłowej charakteryzuje się złożoną strukturą przestrzenną, powstałą w wyniku wielu lat przekształceń. Projekt planu przewiduje ochronę głównego gmachu szkoły i pozostałych budynków, objętych ochroną poprzez wpis do ewidencji zabytków oraz umożliwia działania inwestycyjne m.in. takie, jak: rozbudowę, w tym możliwość realizacji łączników między budynkami z zachowaniem cech historycznych zabytku.

Zabudowa śródmiejska położona przy ulicy Radwańskiej charakteryzuje się wyraźnie zaznaczoną pierzeją od strony ulicy oraz otwartymi, prywatnymi podwórkami na styku z przestrzenią publiczną parku. Projekt planu ustala zachowanie i kontynuację pierzejowego układu zabudowy frontowej wzdłuż ul. Radwańskiej, ochronę budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz kształtowanie elewacji od strony publicznej przestrzeni parku wymagających szczególnego opracowania architektonicznego poprzez harmonijną kompozycję całej elewacji.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określone w projekcie planu miejscowego, wynikają z indywidualnego charakteru poszczególnych nieruchomości, uwzględniają docelowy sposób zagospodarowania i zostały przyjęte w oparciu o możliwości inwestycyjne. W ujęciu brutto uwzględniają potrzeby oraz możliwości wielkości modelowych przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz wpisują się w politykę przestrzenną miasta.

Cały obszar opracowania znajduje się w strefie wielkomiejskiej i został objęty strefą konserwatorską elementów rozplanowania oraz zabytków, w której ustala się zachowanie i ochronę historycznego układu przestrzennego Parku im. ks. Józefa Poniatowskiego oraz zachowanie i kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem elementów krajobrazu kulturowego.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.).

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

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

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym m.in.: określenie kolorystyki i rodzajów materiałów wykończeniowych, zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych z wyjątkiem obiektów dopuszczonych na terenach oznaczonych symbolami ZP, wprowadzone zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych i urządzeń technicznych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

a) ustalenie zachowania standardów jakości środowiska, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych, dróg i infrastruktury technicznej, a także określenie zasad ochrony i kształtowania zieleni oraz zasad w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi,

b) wskazanie pomników przyrody, dla których sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody,

d) niewprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych ze względu na brak ich występowania w obszarze planu;

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

a) wskazanie zabytku wpisanego do rejestru zabytków - Parku im. ks. Józefa Poniatowskiego, dla którego zasady ochrony określają przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków,

b) wskazanie zabytków chronionych poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków oraz ustalenie zasad ich ochrony,

c) wskazanie miejsc pamięci narodowej – cmentarzy wojennych, dla których ustala się nakaz zachowania oraz zapewnienie dostępu do nich z przestrzeni publicznej,

d) wprowadzenie na całym obszarze planu strefy ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków i ustalenie ochrony historycznego układu przestrzennego oraz historycznych cech krajobrazu kulturowego;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, a w szczególności nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych oraz ustalenie liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) walory ekonomiczne przestrzeni ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów,

uwzględniające ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez zagospodarowania terenu i wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego;

7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie ograniczeń w sposobie zagospodarowywania terenu, w tym dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń oraz dostosowanie wysokości obiektów budowlanych do powierzchni ograniczającej wysokość wokół lotniska Łódź-Lublinek;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie w projekcie planu terenów przeznaczonych pod drogę publiczną oraz tereny zieleni urządzonej publicznej - Parku im. ks. Józefa Poniatowskiego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalenie zasad ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczanie ogłoszeń w prasie oraz obwieszczeń na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, o:

- przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniach projektu do publicznego wglądu,

- możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,

- możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie czynności formalno-prawnych w sposób określony w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również stosownie do wymagań określonych w art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przy przeprowadzaniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej magistrali wodociągowej, biegnącej wzdłuż al. A. Mickiewicza, jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę oraz ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenów Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków do planu, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Ustosunkował się do wniosków instytucji opiniujących i uzgadniających zgłoszonych

w trybie art. 17 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do planu nie wpłynęły wnioski zgłaszane w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem ewoluowania koncepcji w wyniku kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m. in. przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko oraz organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właściciele nieruchomości.

Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem miasta, mając na uwadze konieczność ochrony zabytkowego Parku im. ks. Józefa Poniatowskiego poprzez ograniczenie lokalizowania w nim funkcji innych niż zieleń publiczna, uporządkowanie istniejącej zabudowy sąsiadującej z parkiem oraz ochronę zabytków zlokalizowanych w obrębie parku i poza nim.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy - prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący układ komunikacyjny. Lokalizując nową zabudowę mieszkaniową uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych i tramwajowych w al. Mickiewicza, ul. Żeromskiego i istniejącej trasy autobusowej w ul. Radwańskiej, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego, jako podstawowego środka transportu. Zapewniono rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez umożliwienie urządzenia dróg rowerowych w istniejących drogach publicznych oraz w terenie zieleni urządzonej.

W projekcie planu wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę z możliwością lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jedynie w ramach uzupełnienia i uporządkowania istniejącej struktury na obszarze zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

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 została przyjęta uchwałą Nr LXVI/1415/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lipca 2013 r. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wynik finansowy

jest uzależniony jest od rozstrzygnięć dotyczących komunalizacji nieruchomości, które są w trakcie realizacji. Największe obciążenie dla budżetu gminy stanowią wydatki na nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, natomiast największe dochody prognozuje się uzyskać z tytułu sprzedaży nieruchomości po jej skomunalizowaniu oraz podatku od nieruchomości.

Według prognozy w związku z uchwaleniem miejscowego planu nie przewiduje się wydatków związanych:

- z realizacją inwestycji z zakresu budowy/ modernizacji układu komunikacyjnego,
- z inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.