

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, położonej w rejonie ulic Krzemienieckiej i Konstanytownskiej oraz alei Unii Lubelskiej.

Zgodnie z uchwałą Nr XLII/1113/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 lutego 2017 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, położonej w rejonie ulic Krzemienieckiej i Konstanytownskiej oraz alei Unii Lubelskiej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni około 81,88 ha położony jest w zachodniej części miasta, obejmuje południową część Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego. Park wpisany jest do rejestru zabytków nieruchomości województwa łódzkiego (nr rej.: 226/P-VII-20 z 24.05.1946 oraz A/332 z 24.03.1993 r.). Obejmuje on swoim zasięgiem tereny zieleni parkowej niskiej i wysokiej wraz z muszlą koncertową oraz historycznymi alejami spacerowymi z podwójnymi szpalerami drzew (Aleja Retkińska i Aleja Średnicowa), teren aktywnej rekreacji w postaci specjalistycznej ścieżki biegowej (zlokalizowanej w Alei Retkińskiej), teren Miejskiego Ogrodu Zoologicznego w Łodzi Sp. z o.o. („Orientarium-Zoo”), teren Aqua Parku Łódź Sp. z o.o. („Aquapark Fala”) i tereny parkingów powierzchniowych.

W południowo-zachodniej części obszaru położony jest Rezerwat Przyrody „Polesie Konstanytownskie”, ustanowiony zarządzeniem Ministra Leśnictwa z dnia 12 maja 1954 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. poz. 743), dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określa powyższe zarządzenie.

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

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. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, 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 opracowania planu miejscowego położony jest w strefie zurbanizowanej zwartej. Przeważająca jego część zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej. Pozostała część zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem U – tereny zabudowy usługowej. W północno-zachodniej części planu znajduje się wskazany w Studium obszar strefy ochrony archeologicznej. Cały obszar znajdujący się w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej objęty jest strefą B ochrony konserwatorskiej. W południowej części tej jednostki został także wskazany obszar objęty prawnymi formami ochrony przyrody.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie dominującej części obszaru pod teren zieleni urządzonej publicznej (tereny oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od 1.ZP do 3.ZP), funkcjonującym w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zabudowy usługowej (teren 1.U) oraz terenu ulicy klasy zbiorczej z torowiskiem tramwajowym

wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego (teren 1.KDZ+T).

Na etapie sporządzania planu miejscowego, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, Studium dopuszcza możliwość wyznaczenia terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane istniejące obiekty. W związku z powyższym w ramach adaptacji istniejącego zainwestowania ustalono teren zieleni urządzonej publicznej - ogród zoologiczny (teren 1.ZPZ), teren pod plac publiczny (teren 1.PP), teren zieleni objętej formami ochrony przyrody - rezerwat przyrody (teren 1.ZN).

Ponadto w projekcie planu wyznaczono: teren infrastruktury technicznej (teren 1.IT), a w układzie komunikacyjnym wskazany zostały tereny dróg publicznych: zbiorczej z torowiskiem tramwajowym (teren 1.KDZ+T) i wewnętrznej (teren 1.KDW).

W projekcie uchwały w ramach terenów 1.ZP i 1.U zostały wyznaczone strefy parkingowe: P – różniące się ustaleniami planu w ramach jednego terenu, PZ – różniące się wskaźnikami zagospodarowania w ramach jednego terenu. Dla stref P i PZ określono indywidualnie, zróżnicowany od pozostałych terenów wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

W terenach: 1.ZP, 3. ZP, 1.ZPZ i 1.U określono warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określono wskaźniki zagospodarowania terenu takie jak: powierzchnia i intensywność zabudowy, wysokość zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna. Ustalenia dotyczące tych terenów umożliwiają lokalizację między innymi budynków (tylko w terenach: 3.ZP, 1.ZPZ, 1.U), rzeźb plenerowych i instalacji artystycznych podlegających demontażowi po zakończeniu wydarzenia, obiektów sportowo-rekreacyjnych, obiektów sanitarnych oraz dróg wewnętrznych.

W terenach od 1.ZP do 3.ZP w ramach zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji dopuszczono sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, w tym: urządzeń sportowych, rekreacyjnych oraz obiektów związanych z czasowym użytkowaniem lub sezonowym zagospodarowaniem terenu, podlegających demontażowi po zakończeniu wydarzenia, takich jak: przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne – o wysokości do 6,0 m oraz powierzchni zabudowy – maksimum 500,0 m², wyłącznie w terenie 3.ZP.

W terenie 2.ZP dopuszczono lokalizację pomnika w miejscu oznaczonym na rysunku planu, zgodnie z lokalizacją Pomnika Wolności w projekcie Parku Ludowego im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Łodzi z 1930 r. autorstwa ogrodnika-architekta Stefana Rogowicza.

Za główny cel projektu planu przyjmuje się ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych zabytkowego Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego i jego otoczenia wraz z Rezerwatem Przyrody Polesie Konstantynowskie oraz zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami.

W tym kontekście ważnym celem było również wyznaczenie ograniczeń możliwości rozwojowych istniejących na terenie parku obiektów użyteczności publicznej takich jak Orientarium-Zoo i Aquaparku Fała.

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), uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Sposoby 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 oraz walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie:
 - a) przeznaczenia terenów spójnego z dotychczasowym sposobem użytkowania obszaru stanowiącego największą strefę rekreacyjno-wypoczynkową w Łodzi,
 - b) zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów, z uwzględnieniem uwarunkowań krajobrazowych i środowiskowych;
 - 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie m.in.:
 - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg, linii tramwajowych oraz urządzeń wodnych,
 - b) nakazu zachowania istniejącego zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, z dopuszczeniem jej rewaloryzacji w sposób kontynuujący zasady kompozycji,
 - c) nakazu zachowania i uzupełniania szpalerów drzew,
 - d) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających 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 odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - e) zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
 - f) zakazu stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy,
 - g) zakazu lokalizacji urządzeń i obiektów budowlanych oraz sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
 - 3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
 - a) wskazanie obiektu chronionego przez wpis do rejestru zabytków - Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
 - b) wskazanie zabytków archeologicznych,
 - c) wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia dla Parku im. Marszałka Józefa Piłsudskiego,
 - d) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej oraz określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ochronę zabytków archeologicznych,
 - e) wprowadzenie strefy ochrony ekspozycji Pomnika Czynu Rewolucyjnego;
 - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) wskazanie obiektu chronionego - Rezerwat Przyrody Polesie Konstantynowskie,
 - b) wskazanie obiektów chronionych - pomniki przyrody;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, ustalenia wymagań

- wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad w zakresie 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 wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
 - 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 i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ustalając ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, co m.in. zapobiegne lokalizowaniu obiektów stanowiących przeszkody lotnicze;
 - 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym tereny przestrzeni publicznych;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
 - 11) potrzebę zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a następnie o wyłożeniu dokumentu do publicznego wglądu, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszeń na tablicach ogłoszeń oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - b) bieżące informowanie o etapach prowadzonych prac projektowych i możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
 - 12) potrzebę zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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);
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej Park im. Marszałka Józefa Piłsudskiego, położonej w rejonie ulic Krzemienieckiej i Konstytucyjnej oraz alei Unii Lubelskiej w przewidywanym terminie określonym zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do 5 kwietnia 2017 r. nie wpłynęły żadne wnioski.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów Parku wraz z sąsiedztwem poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji, rozwój oferty rekreacyjno-wypoczynkowej Parku i poprawę dostępności komunikacyjnej obszaru.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano 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 zapewnienia ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważenia interesów publicznych i prywatnych.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci ciepłowniczej, wodociągowej kanalizacyjnej oraz elektroenergetycznej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia 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.

Wskazano na rysunku oraz w oznaczeniach informacyjnych strefę ochronną dla istniejącej napowietrznej linii energetycznej 110kV - do ostatniego słupa energetycznego zlokalizowanego w granicach planu, od którego linia ta została skablowana i jest kontynuowana jako instalacja podziemna. Strefa ochronna znajduje się w terenie 1.ZP dla którego ustalono przeznaczenie podstawowe zieleń publiczna urządzona z zakazem sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt stały ludzi, co skutkowało umieszczeniem strefy w oznaczeniach informacyjnych.

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 ww. ustawy - prognozę skutków finansowych uchwały.

3. Wyznaczając poszczególne tereny, w tym nieliczne z możliwością sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

- 1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący stan zagospodarowania obszaru oraz istniejący system komunikacyjny;
- 2) uwzględniono przebieg istniejących tras autobusowych, które umożliwiają maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących dróg publicznych możliwość realizacji dróg rowerowych i ciągów pieszych;
- 4) zapewniono rozwiązania przestrzenne gwarantujące zachowanie i ochronę terenów wspierających system ekologiczny miasta i współtworzących strefę terenów rekreacyjno-

wypoczynkowych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta.

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.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonej uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie obszaru objętego niniejszym planem uznane zostało za aktualne.

Projekt planu miejscowego uwzględnienia zasady uniwersalnego projektowania poprzez zapewnienie dostępności wyznaczonych przestrzeni publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Prognoza określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jest oparta na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia na poziomie ok. – 1,22 mln zł, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Głównym źródłem wydatków jest realizacja inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego i pozostałych przestrzeni publicznych.

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 oraz jest wskazówką do podjęcia kierunku w polityce finansowania inwestycji. Ma na celu uświadamiać skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie wystąpić.

Zidentyfikowane koszty i przychody na etapie sporządzenia prognozy finansowej, które potencjalnie mogą pojawić się po uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, powinny stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowego harmonogramu wydatków miasta, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Szacunkowe wydatki jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz będą rozłożone w czasie, podobnie jak wpływy do budżetu.