

UZASADNIENIE
wynikające z art. 42 pkt 2
oraz
PODSUMOWANIE

wynikające z art. 55 ust. 3 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) **do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstanytownskiej i Krańcowej.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Namiotowej, Krakowskiej, Konstanytownskiej i Krańcowej został sporządzony w związku z realizacją uchwały Nr XLVI/1422/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w dniu 22 lipca 2021 r. w Gazecie Wyborczej. Obwieszczenie zamieszczone było na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a ponadto na stronie BIP www.mpu.lodz.pl. We wskazanym w ogłoszeniu terminie przewidzianym na składanie wniosków do planu tj. do dnia 20 sierpnia 2021 r. wpłynęło 18 wniosków. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2353/2022 z dnia 25 października 2022 r. rozpatrzył wnioski. Rozstrzygnięcie zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi.

Projekt miejscowego planu został wykonany z zachowaniem wymogów związanych z procedurą sporządzenia planu określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), uwzględniając art. 67 ust 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niezbędnych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uzyskał niezbędne i wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Przyjęte w planie miejscowym ustalenia dotyczące struktury przestrzennej i zagospodarowania terenów uwzględniają konieczność zachowania ładu przestrzennego. Ustalenia te są zgodne z 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. oraz Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru było ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a także realizowaną polityką przestrzenną Miasta poprzez określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasad ochrony środowiska, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu miejscowego jednoznacznie określają przeznaczenie terenów wraz ze szczegółowymi zasadami ich zagospodarowania. W obszarze objętym planem zostały wyznaczone:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U),
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- 4) teren zabudowy usług oświaty, sportu i rekreacji (U),
- 5) teren zabudowy usług sportu i rekreacji (US),
- 6) teren ogrodów działkowych (ZD),
- 7) tereny lasów i zalesień (ZL),
- 8) teren rekreacji i wypoczynku (RW),
- 9) tereny stacji transformatorowych (E),
- 10) tereny dróg publicznych (KDL i KDD),
- 11) teren drogi wewnętrznej (KDW).

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stanowi realizację obowiązku określonego w art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 46 ust. 1 pkt 1 i art. 51 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. Zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w Prognozie został uzgodniony w trybie art. 53 ww. ustawy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi (pismo z dnia 29 lipca 2021 r., znak: WOOŚ.411.280.2021.MGw) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi (pismo z dnia 3 sierpnia 2021 r., znak: PPIS.ZNS.9022.1.44.2021.580.KD).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał procedurze opiniowania i uzgadniania, w trakcie której został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi (opinie sanitarne – pisma znak: PPIS.ZNS.90280.44.2021.991 EA z dnia 28 grudnia 2022 r., PPIS.ZNS.90280.44.2021.103 EA z dnia 13 marca 2023 r. i OZNS.90280.654.2024.EA z dnia 25.06.2024 r.) oraz pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi (pisma znak: WOOŚ.410.435.2022.MGw z dnia 22 grudnia 2022 r., WOOŚ.410.57.2023.MGw z dnia 7 marca 2023 r. i WOOŚ.410.134.2024.MGw z dnia 24.06.2024 r.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Pierwsze wyłożenie odbyło się w dniach od 25 kwietnia 2023 r. do 16 maja 2023 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w Gazecie Wyborczej w dniu 18 kwietnia 2023 r. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 29 lipca 2024 r. do 19 sierpnia 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w Gazecie Wyborczej w dniu 22 lipca 2024 r. Obwieszczenia

o wyłożeniu do publicznego wglądu umieszczone zostały na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a ponadto na stronie BIP www.mpu.lodz.pl. W ogłoszeniach i obwieszczeniach o wyłożeniu do publicznego wglądu zostały zawarte informacje o terminach i miejscach wyłożeń oraz dyskusjach publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także o terminach i sposobach składania uwag. W związku z pierwszym wyłożeniem do publicznego wglądu uwagi do projektu planu można było składać do dnia 31 maja 2023 r. W terminie tym wpłynęły 62 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi Nr 698/2024 z dnia 9 kwietnia 2024 r. W związku z drugim wyłożeniem do publicznego wglądu uwagi do projektu planu można było składać do dnia 2 września 2024 r. W terminie tym wpłynęły 73 uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi Nr 2407/2024 z dnia 12 listopada 2024 r. Rozstrzygnięcia uwag zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi.

Przyjęte w planie rozwiązania uwzględniają zasady ochrony środowiska. Najistotniejsze ustalenia z zakresu jego ochrony środowiska to:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - zalesień;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni oraz krajobrazu:
 - a) nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew w liniach rozgraniczających tereny ulic, z dopuszczeniem uzupełnienia i wymiany drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
 - b) nakaz kształtowania zieleni poprzez tworzenie systemu składającego się z terenów lasów oznaczonych symbolami 1ZL i 2ZL oraz terenów rekreacji i wypoczynku 1RW;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,
 - c) wykorzystanie lub retencjonowanie 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,
 - d) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;

- 5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - d) teren oznaczony na rysunku planu symbolem U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
 - e) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZD i RW zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny rekreacyjno - wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nie wiąże się z oddziaływaniem na wartościowe przyrodniczo, ekologicznie lub krajobrazowo obszary, w tym Natura 2000 lub inne chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, gdyż takie w granicach badanego obszaru ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują; najbliższy obiekt – rezerwat przyrody Polesie Konstantynowskie – położony jest w odległości około 1 km na południowy wschód od obszaru objętego projektem planu. Z tego samego względu w prognozie oddziaływania na środowisko nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych do zawartych w projekcie planu. Dopuszczalne ustaleniami planu działania w ramach poszczególnych terenów nie powinny skutkować znaczącymi oddziaływaniami na środowisko, w szczególności na środowisko na terenach położonych poza obszarem opracowania. Uznano jednak, iż dla potrzeb oceny projektowanego planu - pod kątem jego skutków dla środowiska - wskazana jest analiza wszystkich potencjalnych oddziaływań, nie tylko określanych jako znaczące. Oddziaływania te zostały określone w stosunku do poszczególnych elementów składowych środowiska analizowanego obszaru.

Potencjalnie największy negatywny wpływ na stan środowiska i jakość życia mieszkańców na analizowanym obszarze może mieć ruch samochodowy, będący źródłem hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz gleb; uciążliwości te będą się wiązać przede wszystkim z ruchem pojazdów po drogach przebiegających wzdłuż granic obszaru opracowania (ulicach Konstytucyjnej i Krakowskiej), w mniejszym stopniu po drogach wewnątrz obszaru.

Realizacja zgodnych z ustaleniami planu inwestycji umożliwi zagospodarowanie obszaru z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego i zachowaniem ładu przestrzennego tej części miasta. W projekcie zachowane zostały istniejące tereny lasów i ogrodów działkowych, a jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy także zadrzewiony teren pomiędzy ul. Zyndrama i ul. Krakowską. Ustalono w projekcie wskaźniki zagospodarowania terenów dla większości działek budowlanych na tym obszarze dopuszczając powierzchnię zabudowy w wysokości maksimum 7% – 30%, a powierzchnię biologicznie czynną w wysokości minimum 30% - 65%.

Ścisłe respektowanie ustaleń projektu planu, dotyczących zasad zagospodarowania terenów i ich obsługi poprzez infrastrukturę techniczną, pozwoli zminimalizować negatywne oddziaływanie na środowiska, w przypadkach, gdy nie można go całkowicie wyeliminować.

Plan, po jego uchwaleniu, nakłada na przyszłych użytkowników terenów szereg wymogów z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego oraz dotyczących infrastruktury technicznej, które mają na celu, między innymi, zabezpieczenie dobrego stanu środowiska na analizowanym obszarze.

Obszar objęty projektem planu i jego otoczenie nie sąsiadują bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a dopuszczalne ustaleniami projektu planu przedsięwzięcia, jakie mogą być realizowane w jego obszarze, nie będą skutkowały transgranicznym oddziaływaniem na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów.

Monitoring w zakresie przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ładu przestrzennego, warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz ochrony i kształtowania środowiska powinien zawierać kontrolę takich elementów jak m.in. stan wyposażenia obszaru w kluczowe dla jakości środowiska elementy infrastruktury; sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci ciepłej, zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach danego terenu, stosowanego zalecanego w planie rodzaju i kolorystyki dachów, elewacji budynków oraz innych elementów zapewniających harmonijne kształtowanie projektowanej zabudowy. Okresowe przeglądy zainwestowania terenów i realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeprowadzane przez organy administracji samorządowej.

Monitoring skutków realizacji postanowień projektu planu powinien rozpocząć się niezwłocznie po uchwaleniu planu, co pozwoli na uzyskanie danych wyjściowych do dalszych analiz, a następnie proponuje się coroczne badanie efektów zmian zachodzących

w środowisku i gospodarowaniu przestrzenią, z zastrzeżeniem, iż w sytuacji zaangażowania w prowadzony monitoring instytucji badawczych i kontrolnych zobowiązanych do prowadzenia monitoringu w określonym przepisami zakresie (np. Wojewódzkie Inspektoraty Ochrony Środowiska, stacje sanitarno-epidemiologiczne) można dostosować częstotliwość badań do stosowanych przez dane instytucje.

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi
Dyrektor
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi



Magdalena Talar-Wiśniewska