

UZASADNIENIE
wynikające z art. 42 pkt 2
oraz
PODSUMOWANIE
wynikające z art. 55 ust. 3

ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji
o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska
oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 z późn. zm.)

**do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru
miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya,
Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza uchwalonego uchwałą
Nr LVII/1722/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 marca 2022 r.**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza została sporządzona w związku z realizacją uchwały Nr XXX/1008/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 września 2020 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego ukazało się w dniu 19 października 2020 r. w Gazecie Wyborczej. Obwieszczenie umieszczone było na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi, a ponadto na stronie BIP www.mpu.lodz.pl oraz na tablicy ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. We wskazanym w ogłoszeniu terminie przewidzianym na składanie wniosków do zmiany planu tj. do dnia 9 listopada 2020 r. nie wpłynął żaden wniosek.

Projekt zmiany planu miejscowego został wykonany z zachowaniem wymogów związanych z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.503) oraz uzyskał niezbędne i wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Zmiana planu dotyczy części tekstowej uchwały Nr III/41/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 grudnia 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, Williama Lindleya, Wodnej, Juliana Tuwima i Henryka Sienkiewicza (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 259 oraz z 2021 r. poz. 655) oraz załącznika Nr 1 do tej uchwały. Przyjęte w zmianie planu miejscowego 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. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

Celem dokonania zmiany planu miejscowego jest zwiększenie możliwości inwestycyjnych na działkach należących do Miasta w zgodzie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, w taki sposób, aby stworzyć reprezentacyjną przestrzeń o kluczowym znaczeniu dla obszaru Nowego Centrum Łodzi. Zmiana dotyczy przede wszystkim:

- dopuszczenia zabudowy usługowej na fragmencie terenu 10.6.PP poprzez m. in. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz korektę wskaźników zagospodarowania terenu,
- umożliwienia swobodniejszego i intensywniejszego kształtowania zabudowy w terenie 10.7.MW/U poprzez m. in.: zmianę rodzaju linii zabudowy, zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy oraz korektę wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów działek (nowo wydzielonych i uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości).

Pozostałe zmiany planu miejscowego mają charakter aktualizacyjny lub porządkujący. Na rysunku zmiany planu wprowadzono nowo zrealizowane sieci infrastruktury technicznej oraz jezdnie.

Do projektu zmiany 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.

Zgodnie z obowiązkiem, wynikającym z art. 53 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, pismami z dnia 3 marca 2017 r. wystąpiono do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi o ustalenie zakresu i stopnia szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. W odpowiedziach ww. instytucje określiły zakres i stopień szczególności informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – pisma znak WOOS-411.300.2020.MGw z dnia 29 października 2020 r. i znak PPIS.ZNS.9022.1.37.2020.749.MP z dnia 3 listopada 2020 r.

Projekt zmiany planu podlegał procedurze opiniowania i uzgodnienia, w trakcie której został pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi (opinia sanitarna – pismo znak: PPIS.ZNS.9022.1.37.2020.673.EA z dnia 15 września 2021 r.). Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi nie przedstawił stanowiska dotyczącego zmiany planu miejscowego we wskazanym terminie, co zgodnie z art. 25 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uważa się za równoznaczne z zaopiniowaniem projektu.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 grudnia 2021 r. do 7 stycznia 2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazały się w Gazecie Wyborczej w dniu 9 grudnia 2021 r. Obwieszczenie umieszczone zostało na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi, a ponadto na stronie BIP www.mpu.lodz.pl oraz na tablicy ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. W ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały zawarte informacje o terminach i miejscach wyłożenia oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, a także o terminie i sposobie składania uwag. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu uwagi do projektu zmiany planu można było składać do dnia 21 stycznia 2022 r. W terminie przewidzianym do składania uwag nie wpłynęły żadne uwagi do projektu zmiany planu.

Przyjęte w zmianie planu rozwiązania wprowadzają klasyfikację akustyczną terenu 10.6.PP. W zakresie ochrony przed hałasem teren 10.6.PP został zaliczony, podobnie jak teren 10.7.MW/U, do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców” w rozumieniu przepisów odrębnych

dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Najistotniejsze ustalenia z zakresu ochrony środowiska, których zmiana planu nie modyfikuje to:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, centrów handlowych, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz linii kolejowych i tramwajowych;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni m.in.:
 - a) nakaz kształtowania terenów biologicznie czynnych o powierzchni zgodnej ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) nakaz zagospodarowania zielenią (z preferencją dla nasadzeń drzew i krzewów płożących) lub urządzenie jako terenu biologicznie czynnego wszystkich nieutwardzonych powierzchni terenu,
 - c) nakaz rekompensowania wycinki drzew nowymi nasadzeniami, realizowanymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w obrębie obszaru objętego planem, z preferencją dla lokalizacji nasadzeń zamiennych w terenach przestrzeni publicznych,
 - d) nakaz stosowania nasadzeń zieleni gatunkami odpornymi na warunki miejskie,
 - e) nakaz kształtowania projektowanej zieleni w sposób uniemożliwiający naruszenie systemem korzeniowym obiektów budowlanych, w tym: podziemnej infrastruktury kolejowej, infrastruktury technicznej i drogowej;
- 4) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych zgromadzonych w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych: nakaz stosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do wód podziemnych.

Ograniczaniu potencjalnych negatywnych zjawisk w obszarze objętym zmianą planu i w jego sąsiedztwie mają służyć ustalenia obowiązującego planu w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, których zmiana planu nie modyfikuje. Sąsiednie obszary są już wyposażone w media miejskie, sieć: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, ciepłowniczą, gazową i elektroenergetyczną (co można stwierdzić na podstawie analizy map geodezyjnych), więc nie występuje zagrożenie stosowania rozwiązań tymczasowych, w tym w zakresie ogrzewania czy gospodarki wodno-ściekowej, negatywnie oddziałujących na środowisko. Ścisłe respektowanie ustaleń planu miejscowego, dotyczących zasad zagospodarowania terenów i ich obsługi poprzez infrastrukturę techniczną, pozwoli zminimalizować negatywne oddziaływanie na środowiska, w przypadkach, gdy nie można go całkowicie wyeliminować.

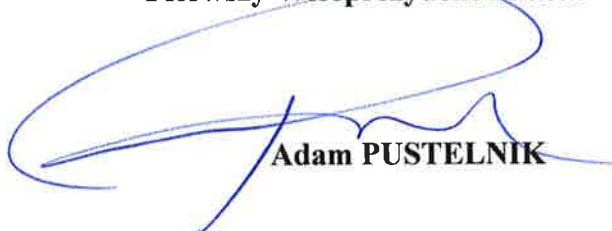
Zmiana planu nie zawiera rozstrzygnięć, w wyniku których mogłoby wystąpić transgraniczne oddziaływanie na środowisko.

Ze względu na wymaganą prawem konieczność zachowania zgodności zmiany planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, a także ze względu na brak obszarów Natura 2000 w granicach badanego obszaru oraz w jego sąsiedztwie zmiana planu nie zawiera propozycji rozwiązań alternatywnych.

W zakresie oceny oddziaływań i skuteczności proponowanych w zmianie planu rozwiązań wskazane jest prowadzenie monitoringu stanu środowiska, w tym m.in.: parametrów jakości powietrza, gleb, zagrożeń akustycznych. Monitoring powinien zawierać również

kontrolę stanu wyposażenia obszaru w kluczowe dla jakości środowiska elementy infrastruktury – sieć kanalizacji sanitarnej, deszczowej, ciepłej, a także kontrolę zachowania 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. Monitoring skutków realizacji postanowień projektu zmiany planu powinien rozpocząć się niezwłocznie po uchwaleniu zmiany 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, można dostosować częstotliwość badań do stosowanych przez dane instytucje.

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi



Adam PUSTELNIK



DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO

Robert Kowalik

PROJEKTANT

M. Filipiak
mgr inż. arch. Magdalena Filipiak

KIEROWNIK ZESPOŁU PROJEKTOWEGO

A. Makowski
mgr inż. arch. Andrzej Makowski

DYREKTOR

Miejskiej Pracowni Architektury w Łodzi
M. Wiśniewska
Magdalena Wiśniewska