

**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 Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) **do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Wycieczkowej i Centralnej.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Warszawskiej, Wycieczkowej i Centralnej został sporządzony w związku z realizacją uchwały Nr LXII/1884/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w dniu 6 września 2022 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](http://www.mpu.lodz.pl). We wskazanym w ogłoszeniu terminie przewidzianym na składanie wniosków do planu tj. do dnia 27 września 2022 r. wpłynęło 14 wniosków. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 1195/2024 z dnia 17 czerwca 2024 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 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niezbędnych innych ustaw (Dz. U. 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 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:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego oraz usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: **od 1MNW-MNB-U do 11MNW-MNB-U**;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem: **1MNW**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami **1MNB-MNS** i **2MNB-MNS**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: **1MWW**, **2MWW** i **3MWW**;
- teren wodociągów, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem: **1IW**;
- teren infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem: **1I**;
- teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1ZP**;
- teren lasu, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1L**;
- teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1WS**;
- teren zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1ZP-WS**;
- tereny drogi zbiorczej oraz dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami **1KDZ** oraz od **1KDD** do **11KDD**.

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 12 września 2022 r., znak: WOOŚ.411.334.2022.MGw) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi (pismo z dnia 9 września 2022 r., znak: PPIS.ZNS.90280.52.44.2022.692.EA).

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 (opinia sanitarna – pismo znak: OZNS.90280.894.2024.EA z dnia 8 sierpnia 2024 r.) oraz pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi (pismo znak: WOOŚ.410.188.2024.MGw z dnia 4 sierpnia 2024 r.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 października 2024 r. do 24 października 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w Gazecie Wyborczej w dniu 26 września 2024 r. Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu umieszczone zostało na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a ponadto na stronie BIP [www.mpu.lodz.pl](http://www.mpu.lodz.pl). W ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu zostały zawarte informacje o terminach i miejscu wyłożenia oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także o terminie i sposobach składania uwag. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu uwagi do projektu planu można było składać do dnia 7 listopada 2024 r. W terminie tym wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi Nr 2820/2024 z dnia 23 grudnia 2024 r. Rozstrzygnięcie uwagi 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) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz urządzeń wodnych, melioracji i obiektów mostowych;
- 3) 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 przeznaczanych 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;
- 4) w zakresie ochrony wód:
  - a) nakaz utrzymania rzeki Sokołówki jako cieków otwartego,
  - b) zakaz:
    - stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
    - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
    - wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
    - gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów;

- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi - zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu z wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji;
- 6) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) tereny od 1MNB-MNB-U do 11MNB-MNB-U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - b) tereny 1MNB-MNS i 2MNB-MNS zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - c) teren 1MNB zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
  - d) tereny 1MNB i 2MNB 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;
- 8) 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;
- 9) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie wykorzystania w terenach: 1ZP - WS, 1ZP oraz 1KDZ oraz od 1KDD do 11KDD instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

Żaden z wyznaczonych lub potencjalnych obszarów Natura 2000 nie znalazł się w granicach obszaru objętego opracowaniem projektu planu, ani w zasięgu hipotetycznego oddziaływania inwestycji - realizowanych zgodnie z ustaleniami planu - na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie występują żadne obiekty oraz obszary przyrodnicze, krajobrazowe czy kulturowe, które byłyby objęte prawnymi formami ochrony w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Od północnego wschodu obszar sąsiaduje z otuliną Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, a sam Park rozciąga się na północ i północny zachód od obszaru, w odległości ok. 0,4 km od jego granic.

Kolejnym najbliższym położonym obszarem chronionym jest rezerwat przyrody „Las Łagiewnicki” - oddalony o ok. 1,5 km na północ od obszaru objętego projektem planu. Najbliższym obszarem Natura 2000 jest Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk *Grądy nad Lindą* - PLH100022 położony ok. 12 km w kierunku północno-zachodnim, a Obszary

Specjalnej Ochrony Ptaków - znacznie dalej. Z uwagi na oddalenie od przedmiotowego obszaru oraz założony w projekcie planu sposób zagospodarowania terenów, przewidywane oddziaływania wynikające z realizacji ustaleń planu nie wpłyną negatywnie na cele ochrony ww. obszarów, w tym w szczególności nie przyczynią się do pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono powyższe obszary.

Według projektu planu, na całym obszarze nim objętym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących (zawsze oraz potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz urządzeń wodnych, melioracji i obiektów mostowych. Jako jedną z zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono ponadto zakaz lokalizacji: usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: stacje paliw, warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów powyżej 2 stanowisk dla samochodów, myjnie samochodowe, a także zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

Projekt planu zakłada przede wszystkim ochronę układu urbanistycznego osiedla mieszkaniowego poprzez kształtowanie zabudowy, zieleni i układu komunikacyjnego oraz zachowanie i ochronę elementów systemu ekologicznego miasta, w tym lasów i korytarza ekologicznego związanego z doliną rzeki Sokołówki.

Północna część obszaru objętego projektem planu jest zurbanizowana i zabudowana – znajduje się tam głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, a także zabudowa rekreacji indywidualnej, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna typu blokowego oraz zabudowa usługowa. Tylko nieliczne działki pozostały niezabudowane.

Większość południowej części obszaru zajmują tereny otwarte, aktywne przyrodniczo: dolina rzeki Sokołówki ze zbiornikiem „Wycieczkowa”, las i tereny zadrzewione oraz ogrody działkowe (tereny klasyfikowane jako rolne), jedynie przy ul. Centralnej znajduje się teren Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Łodzi, obejmujący przepompownię, oraz niewielka działka z zabudową jednorodziną. Pomiędzy zbiornikiem na Sokołówce a ulicą Fiołkową został urządzony skwer.

Projekt planu nie zmienia istniejącego przeznaczenia terenów. Nie wyznacza nowych terenów budowlanych ani nowych dróg publicznych, jedynie ustala zasady i wskaźniki zagospodarowania oraz parametry zabudowy. Zachowane zostają wszystkie tereny przyrodniczo czynne, przy czym dla terenów obecnych ogrodów działkowych i zadrzewień ustalono przeznaczenie: teren zieleni urządzonej, który ma stanowić przestrzeń publiczną. Dla terenów 1ZP, 1L, 1WS i 1ZP-WS ustalono zakaz lokalizacji budynków.

W związku z powyższym realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie na poszczególne elementy składowe środowiska – zwłaszcza negatywnie. Z kolei pozytywny wpływ ustaleń projektu planu na środowisko może nastąpić dzięki ustaleniom określonym w projekcie planu m.in. w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, ochrony wód i powietrza, a także ochrony przed hałasem i polem elektromagnetycznym.

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-Wisniewska**