

## **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 ocenach  
oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940).

**do miejscowego planu zagospodarowania dla części obszaru miasta Łodzi dla części obszaru  
miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Millionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej,  
Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej uchwalonego uchwałą  
Nr XVII/460/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 maja 2025 r.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Millionowej, Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Praskiej i Dębowej został sporządzony w związku z realizacją uchwały Nr XXXIII/1091/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 2 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w prasie lokalnej – „Gazecie Wyborczej” w dniu 24 maja 2021 r. Obwieszczenie umieszczone było na tablicach ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, Urzędu Miasta Łodzi (ul. Piotrkowska 104) i Centrum Obsługi Mieszkańców Łódź-Górna, w dniach 24.05.2021 r. – 25.06.2021 r. Ponadto obwieszczenie zamieszczone było na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi dnia 24 maja 2021 r. ([www.mpu.lodz.pl](http://www.mpu.lodz.pl)). We wskazanym w ogłoszeniu terminie przewidzianym na składanie wniosków do planu, tj. do dnia 25 czerwca 2021 r. wpłynęły 2 wnioski. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 1153/2023 z dnia 22 maja 2023 r.

Projekt miejscowego planu został wykonany z zachowaniem wymogów związanych z procedurą sporządzania planu określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824) oraz uzyskał niezbędne i wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Przyjęte w planie miejscowym ustalenia dotyczące struktury przestrzennej, przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy, uwzględniają konieczność zachowania ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój, w tym ustalają zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zasady ochrony środowiska oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. i uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów, zwłaszcza porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy z poszanowaniem historycznego układu urbanistycznego i obiektów zabytkowych, tworzenie możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim, oraz rozbudowę systemu przestrzeni publicznych i podnoszenie jakości jego użytkowania.

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

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U),
- teren zabudowy usługowej (U),
- tereny zieleni urządzonej (ZP),
- tereny dróg publicznych: ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego (KDL+T, KDL, KDD),
- tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego (KDW),
- tereny ciągów pieszych (KDX).

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stanowi realizację obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 46 pkt 1 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. Prognoza stanowi jeden z elementów postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, której przeprowadzenie jest wymagane w stosunku do projektów planów zagospodarowania przestrzennego.

Jak wynika z treści prognozy zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru, a także pozostają zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Projekt zawiera sformułowania zapewniające kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochronę w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów m.in. poprzez określenie zasięgu ochrony konserwatorskiej. Przyjęte w projekcie planu ustalenia nie naruszają zasady zrównoważonego rozwoju.

Zgodnie z obowiązkiem, wynikającym z art. 53 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, w dniu 27 maja 2021 r. wystąpiono do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi, o ustalenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi ww. instytucje określiły zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie

oddziaływania na środowisko – pisma znak: WOOŚ.411.166.2021.MGw z dnia 1 czerwca 2021 r. oraz PPIS.ZNS.9022.1.14.2021.328.EA z dnia 2 czerwca 2021 r.

Projekt planu podlegał pięciokrotnej procedurze opiniowania i uzgodnień. W ramach opiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi pięciokrotnie otrzymał pozytywną opinię, w tym raz z uwagami (pisma znak: WOOŚ.410.338.2023.MGw z dnia 3 października 2023 r., WOOŚ.410.95.2024.MGw z dnia 25 kwietnia 2024 r., WOOŚ.410.143.2024.MGw z dnia 28 czerwca 2024 r., WOOŚ.410.159.2024.MGw z dnia 8 lipca 2024 r., WOOŚ.410.305.2024.MGw z dnia 20 grudnia 2024 r.). Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został również pięciokrotnie pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi (pisma znak: PPIS.ZNS.90280.14.2021.672.EA z dnia 10 października 2023 r., OZNS.90280.425.2024.EA z dnia 24 kwietnia 2024 r., OZNS.90280.425.2024.EA z dnia 2 lipca 2024 r., OZNS.90280.425.2024.EA z dnia 11 lipca 2024 r., OZNS.90280.425.2024.EA z dnia 16 grudnia 2024 r.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony dwukrotnie do publicznego wglądu. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 4 września 2024 r. do 25 września 2024 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie lokalnej – „Gazecie Wyborczej” w dniu 28 sierpnia 2024 r. Obwieszczenie umieszczone było na tablicach ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w dniach od 28 sierpnia 2024 r. do 9 października 2024 r. Ponadto obwieszczenie zamieszczone było na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi dnia 28 sierpnia 2024 r. ([www.mpu.lodz.pl](http://www.mpu.lodz.pl)). W ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały zawarte informacje o terminie i miejscu wyłożenia oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także o terminie składania uwag. W czasie wyłożenia, w dniu 10 września 2024 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyła się dyskusja publiczna, co jest zgodne z art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono ją w aplikacji Microsoft Teams, w sposób umożliwiający każdemu jej uczestnikowi zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 9 października 2024 r.

We wskazanym w obwieszczeniu terminie przewidzianym na składanie uwag do planu, tj. do dnia 9 października 2024 r. wpłynęła 1 uwaga. Uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 2530/2024 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22 listopada 2024 r. Rozpatrzenie uwag zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi. Decyzją Prezydenta Miasta Łodzi wszystkie uwaga została częściowo uwzględniona.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 6 lutego 2025 r. do 28 lutego 2025 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie lokalnej – „Gazecie Wyborczej” w dniu 30 stycznia 2025 r. Obwieszczenie umieszczone było na tablicach ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w dniach od 30 stycznia 2025 r. do 14 marca 2025 r. Ponadto obwieszczenie zamieszczone było na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi dnia 30 stycznia 2025 r. ([www.mpu.lodz.pl](http://www.mpu.lodz.pl)). W ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały zawarte informacje o terminie i miejscu wyłożenia oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także o terminie składania uwag. W czasie wyłożenia, w dniu 26 lutego 2025 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość odbyła się dyskusja publiczna, co jest zgodne z art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono ją w aplikacji

Microsoft Teams, w sposób umożliwiający każdemu jej uczestnikowi zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawanie pytań i składanie uwag w formie zapisu tekstowego. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 14 marca 2025 r..

We wskazanym w obwieszczeniu terminie przewidzianym na składanie uwag do planu, tj. do dnia 14 marca 2025 r. wpłynęła 1 uwaga. Uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 790/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 14 kwietnia 2025 r. Rozpatrzenie uwag zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi. Decyzją Prezydenta Miasta Łodzi uwaga w całości nie została uwzględniona.

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

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą oraz przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych,
- zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje 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,
- dopuszczenie wykorzystania w terenach: KDL+T, KDL, KDD, KDW, KDX i ZP odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
- nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
- nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg,
- nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
- nakaz 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,
- zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,
- tereny MW/U z wyłączeniem terenów: 1.4.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 3.1MW/U, 3.2MW/U, 4.1.MW/U, 4.2.MW/U, 4.4.MW/U, 5.5.MW/U, 6.1MW/U, 6.3MW/U, 6.5MW/U, 7.1.MW/U i 7.3MW/U, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- tereny: 1.4.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 3.1MW/U, 3.2MW/U, 4.1.MW/U, 4.2.MW/U, 4.4.MW/U, 5.5.MW/U, 6.1MW/U, 6.3MW/U, 6.5MW/U, 7.1.MW/U i 7.3MW/U zalicza się 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,
- istniejącą zabudowę zlokalizowaną w terenie 6.2.U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko nie zostało przeprowadzone, gdyż obszar objęty projektem planu nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a dopuszczalne ustaleniami planu przedsięwzięcia, jakie mogą być realizowane w jego obszarze, nie będą skutkowały transgranicznym oddziaływaniem na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów.

Zgodnie z ustaleniami prognozy oddziaływania na środowisko metoda analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu powinna polegać na:

- ocenie oddziaływania projektowanego zagospodarowania poszczególnych terenów na środowisko,
- ocenie przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ładu przestrzennego, warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz ochrony i kształtowania środowiska.

W zakresie oceny oddziaływań i skuteczności proponowanych w planie rozwiązań wskazane jest prowadzenie monitoringu stanu środowiska, w tym m.in.: parametrów jakości powietrza, gleb, zagrożeń akustycznych. Badania monitoringowe mogą być prowadzone w ramach państwowego monitoringu środowiska przez ustawowo wyznaczone do tego organy i instytucje. W odniesieniu do przedsięwzięć, dla których konieczna będzie decyzja o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie, metodach i częstotliwości określonych w decyzji.

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.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nie wiąże się z oddziaływaniem na obszary Natura 2000, gdyż takie w granicach badanego obszaru ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują. Z tego względu nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych do zawartych w projekcie planu, bowiem rozwiązania zawarte w projekcie nie mają wpływu na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Biorąc pod uwagę wymagania w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko stwierdzić należy, iż społeczeństwu zapewniono udział w opracowywaniu projektu planu, a tym samym sporządzony projekt planu miejscowego wypełnia normę wynikającą z art. 46 pkt 1 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, a tym samym kwalifikuje się do przyjęcia.

**Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi**

**Dyrektor**

**Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi**



**Magdalena TALAR-WIŚNIEWSKA**