

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 przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi
położonej w rejonie rzeki Ner oraz ulic: Sanitariuszek, Łaskowice i nad Dobrzyńką,
do drogi krajowej nr 14 i zachodniej granicy miasta Łodzi**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie rzeki Ner oraz ulic: Sanitariuszek, Łaskowice i nad Dobrzyńką, do drogi krajowej nr 14 i zachodniej granicy miasta Łodzi został sporządzony w związku z realizacją uchwały Nr LXXII/1939/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w prasie lokalnej – „Gazecie Wyborczej” w dniu 3 lipca 2018 r. Ogłoszenie umieszczone było na tablicach ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, Urzędu Miasta Łodzi (ul. Piotrkowska 104), w dniach od 3 lipca 2018 r. do 31 lipca 2018 r. Ponadto ogłoszenie zamieszczone było na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi dnia 3 lipca 2018 r. (www.mpu.lodz.pl). We wskazanym w ogłoszeniu terminie przewidzianym na składanie wniosków do planu, tj. do dnia 31 lipca 2018 r., zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęło 21 wniosków, rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi. Prezydent Miasta Łodzi sporządził propozycję rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu planu wraz z uzasadnieniem wydając zarządzenie Nr 2222/2023 z dnia 10 października 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 w związku z 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 niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) 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, zasady ochrony środowiska, zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z istniejącym układem komunikacyjnym miasta 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 ochrona terenów zieleni stanowiących system

przyrodniczy miasta, pełniący rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną, ochrona walorów krajobrazowych dolin rzecznych i terenów otwartych, jako terenów współtworzących system przyrodniczy miasta, porządkowanie i uzupełnienie istniejących struktur zabudowy, zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami aktywnymi przyrodniczo oraz terenami sąsiednimi.

Ustalenia planu miejscowego jednoznacznie określają przeznaczenie terenów wraz ze szczegółowymi zasadami ich zagospodarowania. W obszarze objętym planem zostały wyznaczone tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN – 5MN, zabudowy usługowej 1U – 3U, rekreacji i wypoczynku, zieleni urządzonej, usług sportu 1RW/ZP/US - 3RW/ZP/US, rekreacji i wypoczynku, zieleni urządzonej 1RW/ZP, rolnicze, zieleni naturalnej 1R/ZN - 6R/ZN, zieleni naturalnej, rekreacji i wypoczynku 1ZN/RW, wód powierzchniowych śródlądowych 1WS – 3WS, lasów i zalesień 1ZL – 11ZL, komunikacji lotniczej 1KL, dróg publicznych 1KDZ – 3KDZ, 1KDD i 2KDD oraz dróg wewnętrznych 1KDW i 2KDW.

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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXII/1939/18 z dnia 14 czerwca 2018 r. Zawartość prognozy została dostosowana do obowiązujących przepisów.

Jak wynika z treści prognozy, przyjęte w projekcie planu ustalenia 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 środowiska, przyrody i krajobrazu. 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 4 lipca 2018 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: WOŚ.411.233.2018.MGw.2 z dnia 12 lipca 2018 r. oraz PPIS.ZNS.441.32.2018.422.EA z dnia 12 lipca 2018 r.

Projekt planu podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień. W ramach opiniowania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi otrzymał pozytywną opinię (pisma znak: WOŚ.410.184.2024.MGw z dnia 5 sierpnia 2024 r., WOŚ.410.274.2024.MGw z dnia 13 listopada 2024 r.) oraz pozytywną opinię z uwagami (pismo znak: WOŚ.410.226.2024.MGw z dnia 24 września 2024 r.). Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został również pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi (pisma znak: OZNS.90280.880.2024.EA z dnia 8 sierpnia 2024 r.,

OZNS.90280.880.1.2024.EA z dnia 14 października 2024 r. oraz OZNS.90280.880.2.2024.EA z dnia 29 listopada 2024 r.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie rzeki Ner oraz ulic: Sanitariuszek, Łaskowice i Nad Dobrzyńką, do drogi krajowej nr 14 i zachodniej granicy miasta Łodzi został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

Przed pierwszym wyłożeniem do publicznego wglądu Prezydent Miasta Łodzi wystosował obwieszczenie i ogłoszenie o terminie wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu w dniach od 10 grudnia 2024 r. do 3 stycznia 2025 r., w których określił tryb składania uwag. Ogłoszenie ukazało się w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza”, 2 grudnia 2024 r.). Obwieszczenia ukazały się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej MPU oraz na tablicy ogłoszeń MPU (2 grudnia 2024 r.). W czasie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 12 grudnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna. W trakcie wyłożenia i w terminie ustawowym do dnia 17 stycznia 2025 r. wpłynęło 10 uwag. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi i wydał w tej sprawie zarządzenie Nr 246/2025 z dnia 7 lutego 2025 r. Żadna z uwag nie została uwzględniona.

Przed drugim wyłożeniem do publicznego wglądu Prezydent Miasta Łodzi wystosował obwieszczenie i ogłoszenie o terminie wyłożenia dokumentu do publicznego wglądu w dniach od 24 marca 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r., w których określił tryb składania uwag. Ogłoszenie ukazało się w prasie miejscowej („Gazeta Wyborcza”, 17 marca 2025 r.). Obwieszczenia ukazały się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej MPU oraz na tablicy ogłoszeń MPU (17 marca 2025 r.). W czasie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 26 marca 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 28 kwietnia 2025 r., nie wpłynęły uwagi.

Przyjęte w planie rozwiązania uwzględniają zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu poprzez ustalenie, przede wszystkim, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, lotniska, zabudowy mieszkaniowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zabudowy usługowej – obiektów sportowych, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, urządzeń wodnych, zbiorników wodnych, melioracji, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych oraz piętrzących wodę, pól golfowych, zalesień oraz miejsca retencji powierzchniowej odpadów oraz rekultywacji składowisk odpadów.

Sformułowano również ustalenia w zakresie:

- ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni: nakaz stosowania rozwiązań techniczno-budowlanych umożliwiających zachowanie ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu jako granice zasięgu morfologicznego dolin rzek Neru i Dobrzynki oraz jej doptywu, umożliwiającego migrację roślin i zwierząt i swobodny przepływ mas powietrza, ochronę widoczności panoramy miasta poprzez kształtowanie wysokości zieleni i obiektów budowlanych w granicach strefy ekspozycji panoramy miasta, oznaczonej na rysunku planu, w sposób nieprzesłaniający widoku na panoramę miasta, nakaz zachowania istniejących użytków leśnych w terenach 3R/ZN i 3RW/ZP/US wskazanych na rysunku planu,

- ochrony wód: zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód, zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem przeprowadzenia renaturyzacji cieków,

- ochrony obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%: zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, dróg, ciągów pieszych lub dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych lub mostów, kładek i przepustów,

- gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami: nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez: doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy, doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie i 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 odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa, prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,

- ochrony powietrza: zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,

- ochrony przed polami elektromagnetycznymi: 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 dotyczących budownictwa,

- ochrony przed hałasem w projekcie planu ustalono, iż tereny MN oraz istniejącą zabudowa mieszkaniowa w terenach R/ZN i ZN/RW zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a tereny RW/ZP/US i RW/ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” – w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

- odnawialnych źródeł energii, do których należą dopuszczenie lokalizacji urządzeń wykorzystujących energię inną niż energia wiatru, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, na terenach: MN, U i RW/ZP/US oraz dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące,

- wskazania granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych poprzez: wskazanie na rysunku planu granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%; dla obszarów tych obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz zmiany ukształtowania terenu z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz

zakaz wprowadzania zalesień, a sposób zagospodarowania terenów określony został w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód i ochrony przed powodzią.

- wskazania granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki” wyznaczone na podstawie uchwały Nr XCI/1602/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki” (Dz. Urz. Woj. łódzkiego poz. 1978), dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określa ww. uchwała,

- wskazania granicy występowania udokumentowanego złoża „Łaskowice”, z którego wydobywanie zostało zaniechane, chronionego na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa geologicznego i górniczego,

- wskazania istniejących melioracji wodnych, do których zastosowanie mają przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

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 powinien odbywać się 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. 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