

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.)

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Wólczańskiej i Piotra Skargi.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Wólczańskiej i Piotra Skargi został sporządzony w związku z realizacją uchwały Nr LXXXVII/2638/24 z dnia 21 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

W obszarze, dla którego sporządzono niniejszy akt planowania przestrzennego, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta uchwalony uchwałą Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2598). Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Wólczańskiej i Piotra Skargi uchylił fragment ww. planu miejscowego. Celem jego sporządzenia była modyfikacja zapisów planistycznych przy zachowaniu zgodności z ustaleniami 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. Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru, potrzeb rozwojowych tej części miasta oraz dotychczasowych ustaleń planistycznych. W projekcie planu miejscowego rozszerzone zostały możliwości inwestycyjne poprzez wprowadzenie funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenie szerokiego wachlarza działań budowlanych przy budynku „Motozbytu”. Ustalenia planu miejscowego korygują obowiązujące przepisy również w zakresie zasięgu przestrzeni publicznych, szerokości korytarzy drogowych oraz wskaźników zagospodarowania terenów. Jednocześnie uwzględniono ochronę terenów niezabudowanych poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji przyrodniczych i przeznaczenia na cele zieleni publicznej.

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

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług lub garażu,
- zieleni urządzonej,
- drogi dojazdowej.

I. Informacja o udziale społeczeństwa w postępowaniu oraz o tym, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione uwagi i wnioski zgłoszone w związku z udziałem społeczeństwa.

Projekt planu miejscowego przygotowany został z zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwaną dalej „ustawą” oraz z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w dniu 21 marca 2024 r. w Gazecie Wyborczej, a także zamieszczone było na stronie internetowej www.mpu.lodz.pl, będącą stroną Biuletynu Informacji Publicznej (BIP) oraz na tablicy ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. We wskazanym w ogłoszeniu terminie przewidzianym na składanie wniosków do projektu planu tj. do dnia 12 kwietnia 2024 r. wpłynęły 2 wnioski spełniające wymogi formalne. Ponadto, na podstawie art. 17 pkt 2 ustawy, prezydent miasta zawiadomił o podjęciu ww. uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu został określony termin składania wniosków, wynoszący 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. W terminie tym wpłynęło 7 wniosków, w tym 3 spełniające wymogi formalne. Stosownie do art. 8k ust.1 ustawy, przed rozpoczęciem konsultacji społecznych sporządzony został wykaz wniosków wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem (Zarządzenie Nr 1306/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 czerwca 2025 r.). Wnioski zostały częściowo uwzględnione.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, co stanowi realizację obowiązku określonego w art. 17 ust. 4 ustawy oraz art. 51 ust. 1 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.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 1 sierpnia 2025 r. do 29 sierpnia 2025 r. Prezydent Miasta Łodzi, ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych:

- przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej – Gazecie Wyborczej w dniu 1 sierpnia 2025 r.,
- przez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie obsługującego urzędu, tj. na tablicy ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi (al. Tadeusza Kościuszki 19, 90-418 Łódź) w dniach od 1 sierpnia 2025 r. do 29 sierpnia 2025 r.,
- przez udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi – www.mpu.lodz.pl od dnia 1 sierpnia 2025 r.,
- w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, czyli przez przesłanie informacji wraz z ogłoszeniem do Rady Osiedla Górniak w dniu 5 sierpnia 2025 r.

Stosownie do art. 8i ust. 2 ustawy konsultacje społeczne przeprowadzone zostały w formach, o których mowa w art. 8i ust. 1 ustawy, tj.:

- zbierania uwag w terminie od 1 sierpnia 2025 r. do 29 sierpnia 2025 r.,
- spotkania otwartego w dniu 21 sierpnia 2025 r., w godz. od 15:30 do 17:00,
- dyżurów projektanta w terminie od 1 sierpnia 2025 r. do 29 sierpnia 2025 r., w godz. od 7:30 do 15:30 oraz dodatkowo w dniu 11 sierpnia 2025 r. po godzinach pracy, w godz. od 15:30 do 17:00.

Na spotkanie otwarte, jak również na dyżur projektanta nie zgłosił się żaden interesariusz. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. W związku z powyższym nie został sporządzony wykaz uwag oraz propozycja ich rozpatrzenia i uzasadnienie.

II. Informacja, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58

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 19 kwietnia 2024 r. wystąpiono do Regionalnego Dyrektora 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 odpowiedziach (pisma znak WOOS.411.143.2024.MGw z dnia 30 kwietnia 2024 r. i znak OZNS.90280.366.1.2024.EA z dnia 29 kwietnia 2024 r.) ww. organy określiły zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał procedurze opiniowania i uzgadniania, w trakcie której został pozytywnie zaopiniowany m.in. przez:

1. Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi (pisma znak: WOOS.410.134.2025.MGw z dnia 6 czerwca 2025 r.);
2. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi (pismo znak: OZNS.90280.366.2.2024.EA z dnia 9 czerwca 2025 r.).

Zarówno do projektu planu jak i do prognozy oddziaływania na środowisko żaden z ww. uprawnionych organów nie wniósł uwag.

III. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko - uzasadnienie wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych

W Prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby przedmiotowego planu miejscowego cyt.: *„zostały omówione rodzaje przewidywanych negatywnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą wystąpić w związku z realizacją ustaleń projektu planu. Mając powyższe na względzie, projekt planu zawiera ustalenia, których celem jest zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko.*

Ponieważ jednak w granicach obszaru objętego opracowaniem projektu planu, ani w jego pobliżu – w strefie potencjalnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu – nie został wyznaczony, lub proponowany do ustanowienia, żaden obszar Natura 2000, nie zachodziły przesłanki do zawarcia w tym dokumencie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Plan nie przewiduje lokalizacji na omawianym obszarze nowych arterii komunikacyjnych, które byłyby znaczącym emitorem zanieczyszczeń i hałasu; utrzymuje istniejący układ drogowy, na który składają się ulice klasy dojazdowej. Projekt planu zawiera ustalenia, których realizacja ma bezpośrednio zapobiegać negatywnym oddziaływaniom na środowisko: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

W projekcie planu zawarto ustalenia, których realizacja ma zapobiegać także innym negatywnym oddziaływaniom na środowisko. Zakłada wyposażenie terenów w infrastrukturę

techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów. Wprowadzono nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

W projekcie wskazano szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w przepisach odrębnych, dotyczące prawa lotniczego. Ograniczenia te dotyczą wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, obejmujące również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta na obszarze całego planu. Również na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa plan wprowadza zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych na obszarze całego planu. Cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Roboty budowlane, związane z realizacją nowej zabudowy, o ile będą prowadzone w miejscach dotychczas porośniętych roślinnością, będą skutkowały nie tylko jej usunięciem, ale i naruszeniem istniejącej pokrywy glebowej. Pod istniejącą obecnie zabudową i nawierzchnią utwardzoną występują grunty antropogeniczne – przeobrażone przez człowieka. Z wykopów fundamentowych pod nowe budynki gleba zostanie usunięta, a pod powstającą zabudową nastąpi unieczynnienie gleby – podobnie jak pod nawierzchniami utwardzonymi. Projekt planu nie określa zasady postępowania z masami ziemnymi pochodzącymi z wykopów, ale mogą one być zagospodarowane na terenie ich powstania (jeśli spełniają standardy jakości gleby lub ziemi) np. poprzez wykorzystanie do kształtowania terenów zieleni towarzyszących zabudowie.

Plan miejscowy nie rozstrzyga kwestii gospodarki odpadami, ponieważ jest ona uregulowana innymi przepisami, określonymi w ustawie o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w aktach wykonawczych do tej ustawy. Dla miasta Łodzi obowiązują w tym zakresie: Regulamin utrzymania czystości i porządku (przyjęty uchwałą Rady Miejskiej) oraz Plan gospodarki odpadami dla województwa łódzkiego.

Respektowanie wszystkich ustaleń projektu planu, dotyczących zarówno zasad zagospodarowania terenów, jak i ich obsługi przez infrastrukturę techniczną, powinno spowodować uporządkowanie struktury przestrzennej obszaru i ochronę jego elementów kulturowych – przy równoczesnej trosce o stan poszczególnych elementów środowiska, poprzez ograniczenie istniejących uciążliwości i zagrożeń.”

W Prognozie oddziaływania na środowisko nie wskazano rozwiązań alternatywnych do zawartych w projekcie planu. Planowane zagospodarowanie nie wiąże się z oddziaływaniem na formy ochrony przyrody, w tym obszary Natura 2000, gdyż takie w granicach badanego obszaru ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie – w strefie potencjalnego oddziaływania – nie występują.

W Prognozie zrezygnowano również ze wskazania rozwiązań w zakresie zagospodarowania obszaru alternatywnego w stosunku do przedstawionego w projekcie planu, stwierdzając, że cyt.: „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 nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia nie naruszają również zasady zrównoważonego rozwoju. Projekt zawiera sformułowania zapewniające ochronę w zakresie środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego.”

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

V. Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu

Przytaczając ustalenia Prognozy oddziaływania na środowisko, cyt.: „analiza skutków realizacji postanowień projektowanego planu powinna polegać na ocenie oddziaływania projektowanego zagospodarowania poszczególnych terenów na środowisko oraz na 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 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