

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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.)

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych przyjętego uchwałą Nr XXIX/972/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 26 sierpnia 2020 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Zygmunta, Bałtyckiej, Lotnej, Sąsiedzkiej, do terenów kolejowych został sporządzony w związku z realizacją Uchwały Nr XXIV/392/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego ukazało się w dniu 18 października 2011 r. w Gazecie Wyborczej. Obwieszczenie umieszczone było na tablicach ogłoszeń: Centrum Obsługi Mieszkańców Łódź Górna - Wydział Zarządzania Kontaktami z mieszkańcami w Departamencie Obsługi i Administracji Urzędu Miasta Łodzi, Wydziału Obsługi Administracyjnej w departamencie Obsługi i Administracji Urzędu Miasta Łodzi, Wydziału Urbanistyki i Architektury w departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a także na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Łodzi. We wskazanym w ogłoszeniu terminie przewidzianym na składanie wniosków do planu, tj. do dnia 18 listopada 2011 r. wpłynął jeden wniosek.

Projekt planu miejscowego został wykonany z zachowaniem wymogów określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), oraz uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia formalne.

Przyjęte w projekcie planu miejscowego ustalenia dotyczące struktury przestrzennej, przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy uwzględniają konieczność zachowania ładu przestrzennego i zrównoważony rozwój. 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., zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., które dzieli przedmiotowy obszar na jednostki funkcjonalno- przestrzenne:

- M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- M4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach,
- AG1 – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- O - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo,
- D – tereny ogrodów działkowych.

Proponowana w projekcie planu droga główna jest z kolei elementem przyjętego w Studium systemu transportowego miasta.

Celem regulacji zawartych w projekcie planu jest przede wszystkim:

- zapewnienie relacji przestrzennych i środowiskowych zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę związaną z aktywnością gospodarczą a terenami sąsiednimi,

- ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych doliny rzeki Olechówki i jej otoczenia, jako terenów wspierających system ekologiczny miasta.

Projekt planu w znacznej mierze zachowuje stan istniejący, ale również wprowadza zmiany zwiększając zasięg terenów przeznaczonych pod zabudowę, zarówno produkcyjną, składy i magazyny oraz usługową, jak i pod mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową. Wśród zabudowy mieszkaniowej dominować będzie jednorodzinna. Rozwiązania z zakresu komunikacji drogowej, przedstawione w projekcie planu, zakładają budowę nowych ulic, w tym ulicy głównej.

W obszarze objętym projektem planu zostały wyznaczone tereny, dla których określono przeznaczenie:

- zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem P/U,
- zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolem MN/U,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW,
- ogrodu działkowego, oznaczony symbolem ZD,
- zieleni naturalnej, oznaczone symbolem ZN,
- lasów, oznaczone symbolem ZL,
- zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolem ZI,
- wód powierzchniowych, oznaczony symbolem WS,
- infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone symbolem W,
- infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem KT,
- komunikacji kołowej, oznaczony symbolem KS,
- drogi publicznej – ulicy głównej, oznaczony symbolem KDG,
- drogi publicznej – ulicy zbiorczej, oznaczony symbolem KDZ,
- dróg publicznych – ulic lokalnych, oznaczone symbolem KDL,
- dróg publicznych – ulic dojazdowych, oznaczone symbolem KDD,
- dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW,
- ciągu pieszego publicznego, oznaczony symbolem KDX.

W przeznaczeniu podstawowym dla terenów oznaczonych symbolami P/U i U wyłączone zostało możliwość lokalizacji usług z zakresu kultury, oświaty, zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, a dla terenu P/U także sportu i rekreacji. W terenach oznaczonych symbolem U zabudowa produkcyjna jest możliwa wyłącznie w zakresie istniejących funkcji. Ustalono również przeznaczenie uzupełniające, jakim jest infrastruktura techniczna niezwiązana z bezpośrednią obsługą terenów, a ponadto dla terenów MN – usługi handlu, dla terenów ZN – urządzenia wodne, dla terenów KT- drogi publiczne. Dla terenów dróg publicznych i ciągu pieszego publicznego przeznaczeniem uzupełniającym są także drogi rowerowe.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniają zasady ochrony środowiska przyrodniczego. Najistotniejsze ustalenia z zakresu ochrony środowiska to:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz stosowania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1P/U, w którym dopuszcza się stosowanie urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:

- inwestycji lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami: 1P/U i 1U, inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, wylesień, urządzeń wodnych, a także zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz zachowania istniejących skupisk zieleni w terenach oznaczonych symbolem ZI oraz w strefach buforowych wskazanych na rysunku planu,
 - b) nakaz kształtowania systemu zieleni, w tym zieleni izolacyjnej w terenach oznaczonych symbolem ZI oraz w strefach buforowych,
 - c) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu,
 - 6) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;
 - 7) w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym - zakaz lokalizowania infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
 - 8) w zakresie ochrony wód:
 - a) nakaz utrzymania rzeki Olechówki jako cieku otwartego, z dopuszczeniem przeprowadzenia jej renaturyzacji,
 - b) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych,
 - c) nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych w postaci nieużytkowanych studni kopanych i bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe oraz składowisk odpadów,
 - d) zakaz lokalizacji składowisk odpadów;
 - 9) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) wskazuje się tereny oznaczone symbolami od 1MN do 9MN oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położoną w obrębie terenów oznaczonych symbolami od 1ZN do 3ZN jako należące do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) wskazuje się teren oznaczony symbolem 1MN/U jako należący do terenów mieszkaniowo-usługowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - c) wskazuje się teren oznaczony symbolem 1MW jako należący do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - d) wskazuje się teren oznaczony symbolem 1ZD jako należący do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
 - 10) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania,
 - c) włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach.

Ustalenia projektu planu zmierzają do ograniczenia niekorzystnego oddziaływania na środowisko obszaru i jego sąsiedztwa. Według ustaleń projektu planu zachowany zostanie najcenniejszy przyrodniczo fragment obszaru - koryto i dolina rzeki Olechówki wraz z pasem przyległych terenów zieleni naturalnej, w tym obszarów wskazanych jako zagrożone zalaniem wodami powodziowymi. Projekt wprowadzie poszerza strefę urbanizacji, ale równocześnie zawiera liczne zapisy mające na celu

zniwelować wynikające z tego uciążliwości i ograniczenie negatywnego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska. Realizacja inwestycji zgodnie z ustaleniami projektu planu oraz stosowanie się do regulacji zawartych w ustawach Prawo wodne i Prawo budowlane powinny gwarantować brak negatywnego oddziaływania nowego zagospodarowania na tereny sąsiednie i warunki życia ich mieszkańców. Mimo to wysoce prawdopodobne jest zagrożenie zalewaniem sąsiednich terenów zabudowanych i występowaniem lokalnych podtopień. Z tego względu zgodnie z ustaleniami projektu planu, dopuszczającymi urządzenia wodne, w dolinie rzeki Olechówki możliwa będzie lokalizacja zbiornika wodnego o funkcji retencyjnej, umożliwiającego odbiór wód opadowych z pobliskich terenów, w tym terenów inwestycyjnych. Niezwykle istotne będzie zatem, ściśle respektowanie ustaleń planu, dotyczących ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz zasad zagospodarowania terenów, a także ich obsługi poprzez infrastrukturę techniczną, ponieważ mają one na celu zminimalizowanie negatywnego oddziaływania na środowiska – którego nie można całkowicie wyeliminować.

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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.).

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 pismem z dnia 13 października 2011 r. (data wpływu do organów - 21 października 2011 r.) wystąpiono do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi i 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 – Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOŚ.411.167.2011.AJ.3 z dnia 9 listopada 2011 r. i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi pismem znak: PSSE-ZNS-441/19/2011.850 z dnia 24 października 2011 r.

Projekt planu został ostatecznie pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, pismem z dnia 10 lipca 2019 r. znak: WOOŚ.410.183.2019.MGw oraz pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi pismem z dnia 16 lipca 2019 r. znak: PPIS.ZNS.441.19.2011.442.EA.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie. Pierwszy raz w dniach od 27 października 2015 r. do 25 listopada 2015 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w dniu 20 października 2015 r. w Gazecie Wyborczej. Obwieszczenie umieszczone zostało na tablicach ogłoszeń: Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, Biura Architekta Miasta Łodzi, Wydziału Techniczno-Gospodarczego w Departamencie Obsługi i Administracji Urzędu Miasta Łodzi, a także na tablicy ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz stronie internetowej BIP pod adresem: 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. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 9 grudnia 2015 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęło 5 uwag.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach 20 września 2016 r. – 19 października 2016 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w dniu 13 września 2016 r. w Gazecie Wyborczej. Obwieszczenie umieszczone zostało na tablicach ogłoszeń: Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, Biura Architekta Miasta Łodzi, Wydziału Techniczno-Gospodarczego w Departamencie Obsługi i Administracji Urzędu Miasta Łodzi, a także na tablicy ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz stronie internetowej BIP pod adresem: 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. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 7 listopada 2016 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęło 137 uwag.

Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu odbyło się w dniach 15 października 2019 r. – 15 listopada 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w dniu 8 października 2019 r. w Gazecie Wyborczej. Obwieszczenie umieszczone zostało na tablicach ogłoszeń: Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Strategii i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, Biura Architekta Miasta Łodzi, Wydziału Techniczno-Gospodarczego w Departamencie Obsługi i Administracji Urzędu Miasta Łodzi, a także na tablicy ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi oraz stronie internetowej BIP pod adresem: 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. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 29 listopada 2019 r. W terminie przewidzianym do składania uwag wpłynęło 335 uwag.

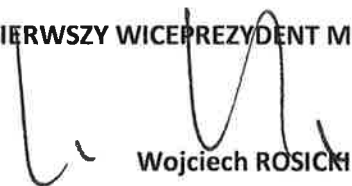
Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nie wiąże się z oddziaływaniem na obszary Natura 2000, gdyż takie w granicach badanego obszaru, ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują. Z tego względu nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych do zawartych w projekcie planu, bowiem rozwiązania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

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.

Monitoring skutków realizacji postanowień planu w zakresie oddziaływania na środowisko będzie prowadzony zgodnie z procedurą określoną w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i będzie odbywać się przez analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzaną przez prezydenta miasta i przedstawianą radzie miasta co najmniej raz w czasie kadencji rady.

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.

PIERWSZY WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI



Wojciech ROSICKI