

**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 2017 r. poz. 1405 z późniejszymi zmianami)

**do „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta  
Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 28 marca 2018 r.**

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”  
zostało sporządzone w związku z realizacją uchwały Nr LXVI/1416/13 Rady Miejskiej  
w Łodzi z dnia 3 lipca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia Studium ukazało się w dniu  
16 sierpnia 2013 r. w „Gazecie Wyborczej” oraz w „Dzienniku Łódzkim”. Obwieszczenie  
umieszczone było na tablicach ogłoszeń: Urzędu Miasta Łodzi (przy ul. Piotrkowskiej 104),  
Wydziału Urbanistyki i Architektury UMŁ oraz Biura Architekta Miasta UMŁ.  
Ponadto obwieszczenie zamieszczone było na stronie internetowej [www.mpu.lodz.pl](http://www.mpu.lodz.pl) oraz na  
tablicy ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. We wskazanym w ogłoszeniu  
terminie przewidzianym na składanie wniosków do Studium tj. do dnia 31 października 2013 r.  
wpłynęły 1283 wnioski złożone przez osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne  
nieposiadające osobowości prawnej. Ponadto wpłynęło 9 wniosków złożonych przez jednostki  
pomocnicze miasta Łodzi (osiedla), 2 wnioski złożone przez miejskie jednostki organizacyjne  
oraz spółki handlowe z udziałem kapitałowym Miasta Łodzi oraz 11 wniosków złożonych  
przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu Studium. Wnioski te  
zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 5015/VII/16 przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu  
19 grudnia 2016 r. Rozstrzygnięcia wniosków zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji  
Publicznej Urzędu Miasta Łodzi.

Projekt Studium został wykonany z zachowaniem wymogów związanych  
z procedurą sporządzania studium określoną w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566)  
oraz uzyskał niezbędne i wymagane prawem opinie i uzgodnienia formalne.

Przyjęte w Studium ustalenia stanowią wyraz polityki przestrzennej miasta  
sformułowanej na podstawie analiz istniejących uwarunkowań oraz rekomendacji i ustaleń  
dokumentów nadrzędnych (m.in. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa  
Łódzkiego, Strategia przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, przyjęta w styczniu 2013 roku)  
oraz uchwał i stanowisk Rady Miejskiej w Łodzi (m.in. model rozwoju przestrzennego miasta  
Łodzi określony w ramach prac nad projektem Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w 2015 roku). Wnioski z analizy istniejących  
uwarunkowań (w wymaganym ustawowo zakresie), modelowania rozwoju miasta  
oraz szczegółowy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę (rozdział 1.2) stanowiły  
podstawę do sformułowania kierunków rozwoju przestrzennego miasta.

W zakresie rozpatrywania rozwiązań alternatywnych analizowano trzy scenariusze  
rozwoju przestrzennego Łodzi oznaczone A, B i C, nazywane dalej „modelami”. Wszystkie

rozpatrywane modele łączyła polityka przyjęta wobec strefy centralnej miasta, będąca wyrazem realizacji idei „rozwoju do wewnątrz”, zaś kluczowym czynnikiem je różnicującym – polityka w stosunku do strefy obrzeżnej, wyrażona głównie w skali rezerw terenów pod zabudowę jak i ich potencjalnego charakteru. Rezerwy obszarowe wyznaczone w poszczególnych modelach pozwoliły na oszacowanie ekwiwalentów liczby ludności (na podstawie gęstości zaludnienia dla danych typów zabudowy) oraz zobowiązań finansowych gminy związanych z uzbrojeniem terenów. Modele A, B i C zostały zestawione w celu porównania i wyboru scenariusza przestrzennego najwłaściwszego z punktu widzenia zapewnienia długofalowego rozwoju miasta. Po przeprowadzeniu analizy podjęto decyzję o wyborze modelu B jako podstawy do dalszych prac nad kierunkami Studium. Uznano, że model B najlepiej realizuje wyznaczone cele polityki przestrzennej i idee, które określono jako pożądane kierunki rozwoju miasta. Scenariusz ten uwzględnia zarówno konieczność ograniczania nadmiernej urbanizacji, jak i potrzebę rewitalizacji Strefy Wielkomięskiej zapisaną w „Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+”<sup>1</sup>. Model B bilansuje potrzeby rozwoju, pozwalając na dogęszczanie dzielnic urbanizujących się i uwzględniając nadane dotychczas prawa do zabudowy, przy jednoczesnym zachowaniu znacznych obszarów terenów otwartych. Model B został przyjęty uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r.<sup>2</sup> jako podstawa do dalszych prac nad formułowaniem kierunków Studium.

Studium określa politykę przestrzenną miasta w perspektywie średniookresowej, tj. od kilku do kilkunastu lat (2030+), z uwagi na potrzebę dostosowania jej ustaleń do aktualnych i dotychczas obserwowanych trendów rozwojowych. Jako główne założenia rozwojowe miasta przyjęto: „powrót do miasta”, zahamowanie procesu suburbanizacji, rozwój jakościowy, aktywizację gospodarczą, racjonalizację rezerw, „miasto na 650 tys. mieszkańców”. Określając kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów dokonano podziału miasta na jednostki funkcjonalno-przestrzenne. Z 23 wyznaczonych jednostek 17 zaliczono do strefy terenów przeznaczonych pod zabudowę, pozostałe 6 obejmuje tereny nie przewidziane dla rozwoju zabudowy.

W ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę wyróżniono grupę wielofunkcyjnych terenów Strefy Wielkomięskiej, dzieląc je na podstawie stopnia zachowania historycznej struktury przestrzennej oraz możliwości dalszych przekształceń na 3 grupy terenów:

1) tereny „restrykcji i konserwacji” przewidziane dla podejmowania działań skupiających się na zachowaniu obecnej historycznej struktury przestrzennej:

- W1a – Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie I – podstawę delimitacji tej jednostki stanowiła granica terenów wzdłuż ul. Piotrkowskiej objętych ochroną w postaci pomnika historii pn. Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego,
- W1b – Zespoły zabudowy wielofunkcyjnej Księżego Młyna i Centrali Scheiblera;

2) tereny „równowagi i kompromisu” przewidziane dla intensyfikacji procesów porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej:

- W2a – Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II tj. Stare Polesie (część wschodnia), Ogrody Sukiennicze (część zachodnia) i Stare Miasto,
- W2b – Zespoły zabudowy wielofunkcyjnej w dolinie rzeki Jasień – posiadała wodno-fabryczne oraz teren Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej przy ul. ks. bp. Wincentego Tymienieckiego;

<sup>1</sup> Uchwała Nr LV/1146/13 Rady Miejskiej w Łodzi z 16 stycznia 2013 r. w sprawie Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+.

<sup>2</sup> Uchwała Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie modelu rozwoju przestrzennego miasta Łodzi określonego w ramach prac nad projektem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

3) tereny „rewolucji i kreacji” o dużych możliwościach przekształceń istniejącej struktury przestrzennej przy zachowaniu jej historycznych wartości, obejmują rejony największych rezerw inwestycyjnych w Strefie Wielkowiejskiej:

- W3a – Zespoły zabudowy usługowej wzdłuż Trasy W-Z,
- W3b – Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III tj. Stare Polesie (część zachodnia), Ogrody Sukiennicze (część wschodnia), Nowa Dzielnica, Stare Bałuty, okolice Katedry, część dzielnicy Górna, Manhattan,
- W3c – Nowe Centrum Łodzi – nowa dzielnica śródmiejska z najważniejszym, multimodalnym węzłem transportowym w mieście.

Pozostałe tereny przeznaczone pod zabudowę tworzą strefę ogólnomiejską, należą do nich:

1) tereny wielofunkcyjnej zabudowy WZ1, WZ2 i WZ3 wydzielone w sąsiedztwie Strefy Wielkowiejskiej oraz pojedyncze – na obrzeżach miasta (np. centrum Nowosolnej), wskazane do dopełnienia lub przekształcenia istniejącego układu urbanistycznego oraz kreacji nowej struktury przestrzennej z ochroną istniejących wartości historycznych i kompozycyjnych;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej:

- M1 – wielkich zespołów mieszkaniowych,
- M2 – jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej, częściowo wyznaczone w sąsiedztwie wielkich zespołów mieszkaniowych,
- M3 – jednorodzinnej, stanowiące dominujący rodzaj terenów osiedli na obrzeżach miasta,
- M4 – jednorodzinnej na dużych działkach, tzw. zabudowa rezydencjonalna,
- PM – w układach ulicowych;

3) tereny rozwoju funkcji usługowych U (poza Strefą Wielkowiejską) istotne ze względu na pełnienie funkcji obsługi mieszkańców miasta i regionu;

4) tereny aktywności gospodarczej AG1 (o ograniczonej uciążliwości), AG2 (o znacznej uciążliwości) pełniące istotną rolę dla rozwoju gospodarczego Łodzi;

5) teren lotniska KL (w granicach lotniska wg zmiany dokumentacji rejestracyjnej lotniska, stan na czerwiec 2017).

Odrębną grupę stanowią tereny nieprzewidziane dla rozwoju zabudowy, o zasadniczym znaczeniu dla kształtowania warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego miasta:

1) O – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo;

2) L – tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha;

3) Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej;

4) RW – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

5) D – tereny ogrodów działkowych;

6) C – tereny cmentarzy.

Do projektu Studium sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stanowi realizację obowiązku określonego w art. 46 pkt 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późniejszymi zmianami). Prognoza stanowi jeden z elementów postępowania w sprawie

strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, której przeprowadzenie jest wymagane w stosunku do projektów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W projekcie Studium uwzględniono zalecenie prognozy dotyczące przeanalizowania zasadności dopuszczenia zabudowy na terenie dawnego poligonu wojskowego na Brusie (skorygowano dokument w tym zakresie wykluczając możliwość zabudowy tego terenu). Jak zapisano w prognozie, Studium jest dokumentem o charakterze ogólnym i nie precyzuje parametrów planowanych przedsięwzięć, ani nawet nie przesądza o ich faktycznej realizacji, stąd przedstawione w nim rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko mają również dość ogólny charakter. Wobec tego, zaproponowane działania należy potraktować jako wytyczne dla kolejnych, już szczegółowych rozwiązań przyjmowanych na dalszych etapach planowania, projektowania i realizacji inwestycji. W prognozie określono, że zaproponowane w projekcie Studium ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru. W szczególności przyjęte w projekcie ustalenia nie naruszają zasady zrównoważonego rozwoju.

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 cechach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późniejszymi zmianami), w dniu 26 lipca 2013 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.

Projekt Studium podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień, w trakcie których został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi (pismo znak: WOOŚ.410.110.2017.MGw/AJa z dnia 4 lipca 2017 r.) oraz pozytywnie zaopiniowany przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi (opinia sanitarna – pismo znak: PPIS-Ł-ZNS-441/12/13/17 z dnia 28 czerwca 2017 r.).

Projekt Studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 lipca 2017 r. do 15 września 2017 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w Gazecie Wyborczej w dniu 7 lipca 2017 r. Obwieszczenie umieszczone było na tablicach ogłoszeń: Urzędu Miasta Łodzi (przy ul. Piotrkowskiej 104), Wydziału Urbanistyki i Architektury UMŁ oraz Biura Architekta Miasta UMŁ. Ponadto obwieszczenie zamieszczane było na stronie [www.mpu.lodz.pl](http://www.mpu.lodz.pl) oraz na tablicy ogłoszeń Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. W ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały zawarte informacje o terminie i miejscu wyłożenia oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie Studium rozwiązaniami, a także o terminie składania uwag. Uwagi do projektu Studium można było składać do dnia 9 października 2017 r.

W terminie przewidzianym do składania uwag, w okresie wyłożenia projektu Studium do publicznego wglądu, złożono 3286 uwag do projektu Studium. Uwagi te zostały rozstrzygnięte Zarządzeniem Nr 7806/VII/17 przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 16 lutego 2018 r. Rozstrzygnięcia uwag zamieszczono na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi.

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

- 1) ochrona wszystkich terenów współtworzących system przyrodniczy miasta, w tym terenów jednostek funkcjonalno-przestrzennych obejmujących lasy (L), zieleni urządzonej (Z), tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (O), ogrody działkowe (D), cmentarze (C) i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (RW), a także terenów zieleni urządzonej oraz gruntów leśnych w ramach wszystkich pozostałych jednostek funkcjonalno-przestrzennych;
- 2) ochrona obszarów szczególnie cennych przyrodniczo, istotnych dla zachowania różnorodności biologicznej oraz zapewniających łączność obszaru miasta z systemem przyrodniczym regionu – objętych ochroną prawną lub obszarów o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony;
- 3) powiększanie zasobów zieleni urządzonej w strefie zurbanizowanej zwartej;
- 4) ochrona istniejących korytarzy ekologicznych i kształtowanie nowych powiązań pomiędzy terenami aktywnymi przyrodniczo, w celu zapewnienia spójności systemu przyrodniczego miasta oraz umożliwienia migracji roślin, zwierząt i grzybów. Podstawowy system korytarzy ekologicznych stanowią doliny rzeczne;
- 5) ochrona i kształtowanie systemu hydrologicznego miasta, w sposób zapewniający prawidłowy obieg wody w mieście;
- 6) kształtowanie odpowiednich warunków dla podniesienia jakości powietrza i poprawy mikroklimatu miasta.

Projekt odnosi się także do problematyki kształtowania systemu terenów prawnie chronionych (m.in. wskazując potrzebę rozszerzenia tego systemu, z uwzględnieniem w tym zakresie ustaleń dokumentów nadrzędnych), obszarów zagrożeń powodziowych, a także kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Studium wskazuje szczególne warunki w zakresie obszarów oraz zasad ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego. W projekcie Studium założono optymalne wykorzystanie istniejących sieci infrastruktury technicznej. Rozbudowa istniejących sieci będzie następowała głównie w sytuacji konieczności dotrzymania standardów środowiskowych na terenach z istniejącą zabudową, a niedoinwestowanych w podstawowe sieci infrastruktury (ciepło w śródmieściu, kanalizacja sanitarna w zabudowie mieszkaniowej poza zwartą strefą zurbanizowaną).

Studium, będąc dokumentem kierunkowym, o dużym stopniu ogólności, nie przesądza dokładnej lokalizacji poszczególnych inwestycji, a także ich parametrów i sposobów realizacji, zatem określenie zakresu – natężenia i zasięgu – ingerencji w środowisko przy realizacji konkretnych przedsięwzięć będzie możliwe dopiero na etapie prac projektowych i uzyskiwania stosownych decyzji. Stosowanie przy realizacji nowego zainwestowania na obszarze miasta zaproponowanych w Studium rozwiązań i ograniczeń pozwoli na znaczne zminimalizowanie większości negatywnych oddziaływań na środowisko. Ograniczanie niekorzystnych oddziaływań będzie możliwe przy łącznym respektowaniu ustaleń Studium i odpowiednim – zgodnym ze Studium i miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – lokalizowaniu poszczególnych inwestycji, a także przestrzeganiu prawa z zakresu ochrony środowiska oraz stosowaniu rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających emisje.

Obszar objęty opracowaniem Studium – miasto Łódź – nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a dopuszczalne ustaleniami Studium przedsięwzięcia, jakie mogą być realizowane w jego obszarze, nie będą skutkowały transgranicznym oddziaływaniem na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów.

W prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej na potrzeby Studium zawarte zostały propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzenia monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu Studium. Monitorowaniu powinny podlegać decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę wydawane na obszarach niewskazanych w Studium do zainwestowania. Działanie to powinno mieć charakter ciągły. Skutki realizacji ustaleń Studium (które dokonują się poprzez uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ich realizację) oceniane będą także poprzez monitoring stanu środowiska, w tym m.in.: parametrów jakości powietrza, gleb, zagrożeń akustycznych, w szczególności w ramach państwowego monitoringu środowiska, przez ustawowo wyznaczone do tego organy i instytucje. W odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie, metodach i częstotliwości określonych w decyzji.

**PREZYDENT MIASTA**



**Hanna ZDANOWSKA**