

UZASADNIENIE

odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 6-315/1, 6-315/2 i 6-344/6, położonych w Pabianicach przy ul. Jana Pawła II 48 i 48A

(Uchwała Nr XXV/279/20 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 30 listopada 2020 r.)

Sporządzono na podstawie art. 49 ustawy z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

1. Charakter działań przewidzianych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 6-315/1, 6-315/2 i 6-344/6, położonych w Pabianicach przy ul. Jana Pawła II 48 i 48A:

a) stopień, w jakim dokument ustala ramy dla późniejszych realizacji przedsięwzięć, w odniesieniu do usytuowania, rodzaju i skali tych przedsięwzięć

Ustalenia projektu nowego planu w porównaniu do zapisów planistycznych obowiązujących obecnie wprowadzają zmiany w przeznaczeniu terenu objętego opracowaniem z przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności. Zatem dotychczasowa funkcja mieszkalna terenu (jako podstawowa) – chroniona akustycznie, zostanie utrzymana. Ponadto w zapisach tworzonego planu wprowadzone zostaną modyfikacje dotychczasowych zasad zabudowy polegające na dostosowaniu ich do określonej powyżej funkcji podstawowej terenu. W odniesieniu do projektowanych warunków zagospodarowania terenu, projekt planu ustala możliwość przeznaczenia maksymalnie 50% powierzchni terenu inwestycji pod zabudowę oraz pozostawienia minimum 35% terenu inwestycji jako powierzchni biologicznie czynnej. Oznacza to wzrost powierzchni terenów zielonych przy pozostawieniu niezmiennej maksymalnej powierzchni zabudowy. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala ogólne ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć, w tym przedsięwzięć związanych z realizacją zabudowy w obszarze planu. Na podstawie nowego planu realizowana będzie głównie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z rekreacją związaną z podstawową funkcją terenu. Ewentualna zabudowa usługowa będzie mogła stanowić jedynie uzupełnienie funkcji podstawowej. W ten sposób zawężą się ustalenia obowiązującego planu miejscowego do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jako przeznaczenia podstawowego omawianego terenu. Wskaźniki i parametry zabudowy (w tym minimalna powierzchnia biologicznie czynna i maksymalna powierzchnia zabudowy) dostosowane zostały do konkretnych uwarunkowań (istniejący gminny budynek mieszkalny) oraz potrzeb inwestycyjnych Gminy Miejskiej Pabianice, dotyczących również kwestii umożliwienia racjonalnego gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym na tym obszarze. Usytuowanie, rodzaj i skala opisanych zmian w stosunku do ustaleń obecnie obowiązującego miejscowego planu ma charakter lokalny. Projekt planu nie wyznacza ram dla późniejszych realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Nowe ustalenia planu miejscowego dla opisanego terenu będą miały na celu dążenie do racjonalnego zagospodarowania przestrzeni z zachowaniem ładu przestrzennego.

b) powiązania z działaniami przewidzianymi w innych dokumentach

Działania przewidziane w nowym miejscowym planie powiązane są z innymi dokumentami, a w szczególności:

- Strategią Rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego 2020+ przyjętą Uchwałą Nr 2/2016 Rady Stowarzyszenia Łódzki Obszar Metropolitalny z dnia 24 marca 2016 r., zaktualizowaną 29 września 2022 r. uchwałą Nr 12/2022,
- Strategią Rozwoju Miasta Pabianice na lata 2023–2030 przyjętą uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach Nr LXVII/649/23 z dnia 20 lipca 2023 r.,

- „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pabianic” przyjętym uchwałą Nr XVIII/184/99 Rady Miasta Pabianic z dnia 1 grudnia 1999 r. (zmienionym uchwałą nr XXVII/316/12 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20 czerwca 2012 r. w sprawie zatwierdzenia zmiany „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pabianic”),
- Zmianami w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic, zatwierdzonymi uchwałą Rady Miasta Pabianic nr XIV/114/99 z dnia 16 czerwca 1999 r. (publikacja: Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 93, poz. 1043 z dnia 29 lipca 1999 r.),
- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Pabianicach Nr LXVII/561/06 z dnia 29 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 330, poz. 2552 z dnia 27 września 2006 r.),
- Prognozą skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko zmian w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic,
- Prognozą oddziaływania na środowisko przyrodnicze opracowaną dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice.

c) przydatność w uwzględnieniu aspektów środowiskowych, w szczególności w celu wspierania zrównoważonego rozwoju oraz we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska.

W ustaleniach tworzonego planu miejscowego przewiduje się zagwarantowanie racjonalnego i zharmonizowanego z otoczeniem zagospodarowania terenu działek o numerach ewidencyjnych 6-315/1, 6-315/2 i 6-344/6, położonych w Pabianicach przy ul. Jana Pawła II 48 i 48A, co przyczyni się do zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie zapewnienia właściwych warunków technicznych eksploatacji obiektów oraz dostępu do mediów, jak i umożliwi zainwestowanie wolnego od zabudowy i nieurządzonego terenu, co stanowić będzie kontynuację zabudowy istniejącej zarówno w obszarze projektu planu jak i na terenach sąsiednich.

Charakter działań wynikających z ustaleń opracowywanego planu miejscowego nie będzie stał na przeszkodzie we wdrażaniu prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska.

d) powiązania z problemami dotyczącymi ochrony środowiska.

Projekt nowego planu miejscowego dotyczy zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokalizowanej na terenie o utrwalonej funkcji mieszkaniowej, zarówno wielorodzinnej, jak i jednorodzinnej (w sąsiedztwie kościoła). Przeznaczenie terenu objętego projektem planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Pabianic”, które dopuszcza w obrębie terenów zabudowy jednorodzinnej zabudowę usługową oraz wielorodzinną. Ponadto dotychczasowe przeznaczenie terenu objętego opracowaniem podlegało już ocenie w prognozie oddziaływania na środowisko jak i prognozie skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze opracowanych dla obowiązujących na omawianym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2. Rodzaj i skala oddziaływania na środowisko, a w szczególności:

a) prawdopodobieństwo wystąpienia, czas trwania, zasięg, częstotliwość i odwracalność oddziaływań

Charakter proponowanych zmian w stosunku do planu obowiązującego, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ proponowanych zmian nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Działania mogące mieć miejsce na terenie działek o numerach ewidencyjnych 6-315/1, 6-315/2 i 6-344/6, położonych w Pabianicach przy ul. Jana Pawła II 48 i 48 A w wyniku realizacji ustaleń opracowywanego planu miejscowego nie będą negatywnie wpływać na środowisko terenu objętego opracowaniem oraz na tereny sąsiadujące. Potencjalne oddziaływanie negatywne może wystąpić jedynie na etapie realizacji inwestycji (prace budowlane związane z realizacją inwestycji) i będzie mieć charakter miejscowy, krótkotrwały oraz odwracalny.

b) prawdopodobieństwo wystąpienia oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.

Realizacja opracowywanego planu będzie dotyczyć tylko i wyłącznie terenów nim objętych oraz nie będzie oddziaływać na tereny sąsiednie. Realizacja tych ustaleń nie będzie miała dodatkowego wpływu na stan środowiska naturalnego, w stosunku do tego, który został określony w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzonej w trakcie sporządzania obecnie obowiązujących dla omawianego terenu planów miejscowych.

Nie przewiduje się wystąpienia w ramach realizacji opracowywanego planu oddziaływań skumulowanych lub transgranicznych.

c) prawdopodobieństwo wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska

Realizacja ustaleń opracowywanego planu miejscowego nie będzie skutkowała możliwością wystąpienia ryzyka dla zdrowia ludzi lub zagrożenia dla środowiska.

Projektowane na omawianym terenie inwestycje polegające na realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu tych inwestycji w granicach obszaru objętego projektem planu nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Istnieje możliwość wyposażenia omawianego obszaru w infrastrukturę techniczną z sieci zewnętrznych zlokalizowanych poza nim, w przyległych do obszaru projektu planu drogach publicznych.

W wyniku rozwiązań będących skutkiem realizacji nowego planu nie będzie miało miejsca przekroczenie standardów jakości środowiska lub nadmiernie intensywne wykorzystanie terenu.

3. Cechy obszaru objętego oddziaływaniem na środowisko:

a) Obszary o szczególnych właściwościach naturalnych lub posiadające znaczenie dla dziedzictwa kulturowego, wrażliwe na oddziaływania, istniejące przekroczenia standardów jakości środowiska lub intensywne wykorzystywanie terenu

Obszar objęty opracowaniem nie znajduje się na obszarze Natura 2000, ani w jego sąsiedztwie. Realizacja postanowień nowego planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko naturalne i nie wpłynie negatywnie na obszary chronione. Na obszarze nie znajdują się obiekty dziedzictwa kulturowego, nie jest on też objęty strefą ochrony archeologicznej oraz konserwatorskiej. Część obszaru (dz. nr 6-315/1) jest obecnie użytkowana jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z zabudową gospodarczo-garażową. Pozostała część obszaru jest niezagospodarowana i nie jest porośnięta roślinnością. Na omawianym obszarze nie występują tereny pokryte roślinnością leśną. Skala zmian zagospodarowania i położenie omawianego obszaru stanowi o tym, że nie powstaną oddziaływania ingerujące w chronione siedliska, czy też wpływające na populację zwierząt.

b) formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz obszary podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym

Omawiany obszar nie jest objęty żadną inną formą ochrony krajobrazu kulturowego i ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a także nie podlega ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

Teren objęty omawianym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej i nie jest także położony w strefie ochrony archeologicznej.

PREZYDENT MIASTA PABIANIC

GRZEGORZ MACKIEWICZ