

PROGNOZA
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego
oraz ulic: Targowej, Juliana Tuwima i Wodnej

DYREKTOR PRACOWNI

mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wiśniewska

AUTORZY PROGNOZY

mgr Kamila Pawlak (od 6 marca 2023 r. – kierująca zespołem autorów)

mgr inż. Anna Olaczek-Wołowska

Łódź, maj 2023

Spis treści

1. Informacje wstępne na temat prognozy	3
2. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	3
3. Zawartość, główne cele projektu planu i jego powiązania z innymi dokumentami	4
4. Analiza istniejącego stan środowiska, potencjalne jego zmiany w przypadku braku realizacji projektowanego planu	17
5. Analiza stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	24
6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektu planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody	26
7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu, oraz sposoby, w jakich zostały one uwzględnione podczas opracowywania projektu planu	29
8. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy	34
9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru	39
10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu	43
11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	43
12. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	44
13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym	44
Obowiązujące akty prawne	48
Materiały źródłowe	49

Załącznik:

- Oświadczenie kierującego zespołem autorów prognozy oddziaływania na środowisko

Załączniki graficzne:

- Prognoza oddziaływania na środowisko - rysunek w skali 1:1000
- Położenie obszaru opracowania na tle form ochrony przyrody

1. Informacje wstępne na temat prognozy

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze (zwana dalej prognozą) ustaleń projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Juliana Tuwima i Wodnej*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Nr LXXII/1946/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r.

Zawartość prognozy została opracowana w dostosowaniu do obowiązujących 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* (art. 51, 52 i 53), a także wytycznych Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi.

Prognoza składa się z części opisowej (tekstu) i graficznej – rysunku sporządzonego w skali 1:1000.

Głównym celem prognozy jest określenie rodzaju zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji zapisów projektu planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego potrzeb powstała prognoza oraz analiza metod i rozwiązań służących zmniejszeniu potencjalnych uciążliwości.

Dokument ten służy, jako materiał pomocniczy, w publicznej dyskusji nad projektem planu w kontekście mogących się pojawić uciążliwości dla użytkowników analizowanego obszaru (i jego sąsiedztwa) oraz zawiera informacje, które mogą być podstawą do podjęcia przez Radę Miejską ostatecznej decyzji o uchwaleniu planu.

Przy opracowywaniu niniejszej prognozy wzięto pod uwagę m.in. obowiązujące akty prawne z zakresu ochrony środowiska i gospodarowania przestrzenią, obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, Opracowanie ekofizjograficzne* sporządzone na potrzeby analizowanego projektu planu, programy o randze europejskiej, krajowej i regionalnej dotyczące polityki ochrony środowiska, a także poradnik metodyczny *Prognozowanie skutków przyrodniczych planu zagospodarowania przestrzennego*. Wykaz wszystkich wykorzystanych materiałów źródłowych zamieszczono na końcu prognozy.

2. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Prognoza - dokument sporządzany w toku prac nad planem miejscowym - została sporządzona przy zastosowaniu, jako wiodącej, metody analizy. Przeanalizowano: dostępne materiały kartograficzne, opracowania dotyczące stanu środowiska przyrodniczego oraz dokumenty planistyczne (w tym projekt planu, dla którego potrzeb sporządzono prognozę) dotyczące obszaru objętego opracowaniem oraz jego otoczenia. Dokonano wizji terenowej badanego obszaru. Zebrane informacje posłużyły do nakreślenia obrazu obecnego funkcjonowania obszaru, w tym określenia najistotniejszych cech środowiska, jego stanu i problemów a następnie porównania go z prognozowanymi skutkami wpływu realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko.

W toku analizy określono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z dotychczasowego zagospodarowania badanego obszaru oraz oceniono ustalenia zaproponowane w projekcie planu, pod kątem przewidywanych oddziaływań ich realizacji na środowisko,

z uwzględnieniem rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą potencjalnych negatywnych oddziaływań.

Dla oceny oddziaływań i wpływu zmian klimatu na obszar opracowania planu i realizację jego postanowień posłużono się metodyką określoną w *Poradniku przygotowania inwestycji z uwzględnieniem zmian klimatu, ich łagodzenia i przystosowania do tych zmian oraz odporności na klęski żywiołowe*, opracowanym przez Ministra Środowiska w 2015 r.

3. Zawartość, główne cele projektu planu i jego powiązania z innymi dokumentami

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Juliana Tuwima i Wodnej (zwany dalej projektem planu lub projektem), dla potrzeb którego sporządzona została niniejsza prognoza, składa się z:

- części opisowej – tekstu planu – projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi,
- części graficznej – rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik do projektu uchwały.

W projekcie planu zostały określone:

- 1) przeznaczenie terenów i ich oznaczenie w tekście i na rysunku (symbol) oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,
- 6) zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych,
- 9) minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 11) wysokość stawki procentowej, służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

W projekcie planu, ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, nie określono:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W projekcie zostały wyodrębnione niżej wymienione tereny, tzn. wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części,

oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których dla terenów dróg – liczba oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę drogi, dla pozostałych terenów – pierwsza liczba oznacza numer kwartału, druga - numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 5.1.MW; przeznaczeniem uzupełniającym są: tereny zabudowy usługowej, infrastruktura techniczna, garaże wielostanowiskowe i drogi wewnętrzne,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: 1.1.MW/U, 1.2.MW/U, 2.1.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U, 2.6.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.4.MW/U, 3.5.MW/U, 4.1.MW/U; przeznaczeniem uzupełniającym jest infrastruktura techniczna, garaże wielostanowiskowe i drogi wewnętrzne,
 - tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: 3.1.ZP, 3.6.ZP i 4.2.ZP; przeznaczeniem uzupełniającym są: drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne, infrastruktura techniczna,
- teren placu publicznego, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 3.7.PP; przeznaczeniem uzupełniającym są: drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, parkingi i infrastruktura techniczna,
- tereny dróg publicznych – ulice z torowiskiem tramwajowym klasy głównej oraz ulice klas: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: 1KDG+T, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz 4KDD; przeznaczeniem uzupełniającym są: drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów,
- teren drogi wewnętrznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW; przeznaczeniem uzupełniającym są: stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów, zieleń i infrastruktura techniczna.

Zapisy projektu planu (uchwały Rady Miejskiej) precyzują, iż dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania należy określać łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2 uchwały;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 uchwały;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

W ustaleniach dla całego obszaru (ustaleniach ogólnych), jako zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem: porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych, tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim oraz rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości. Przyjęto, że tereny przeznaczone

w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa. W zakresie przeznaczenia terenów wprowadzono zakaz lokalizacji: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji tj. warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów oraz myjni samochodowych – w budynkach sytuowanych w zabudowie frontowej, z wyjątkiem kondygnacji podziemnych, a także punktów zbierania odpadów, w tym złomu.

W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego – zdefiniowanego jako przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni – przewidziano możliwość lokalizacji zieleni (z wyłączeniem zieleni wysokiej) i urządzeń rekreacyjnych.

Sformułowano ustalenia w zakresie: lokalizacji zabudowy (m.in. zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych), wskaźników i parametrów zabudowy, kształtowania zabudowy, kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu zaliczono tereny: placu publicznego (PP), zieleni urządzonej (ZP) oraz dróg publicznych i drogi wewnętrznej, dopuszczono: lokalizację instalacji artystycznych w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów, lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne. Nakazano stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w projekcie planu ustalono przede wszystkim zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących (zawsze oraz potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych.

Sformułowano również ustalenia w zakresie:

- ochrony i kształtowania krajobrazu: nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem uzupełniania i wymiany drzewostanu, nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, liczby i rozstawu drzew oraz wykonania nasadzeń w donicach w przypadku braku możliwości realizacji nasadzeń w rodzimym gruncie

- za wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;

- ochrony powietrza: zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję przekraczającą dopuszczalne normy;

- ochrony wód: nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania,

z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami: nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez: doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy, realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg, włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym: zakaz lokalizacji 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.

W zakresie ochrony przed hałasem dokonano wskazania terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne, kwalifikując je jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”. Są to wszystkie tereny oznaczone w projekcie symbolami MW i MW/U.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zostały wskazane lub wprowadzone (i oznaczone graficznie na rysunku projektu planu):

- zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/44 z dnia 20.01.1971 r. - historyczny zespół budownictwa przemysłowego Scheiblera-Grohmana, w granicach oznaczonych na rysunku planu oraz zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/150 z dnia 16.04.2014 r. – historyczny zespół budowlany dawnej fabryki Zygmunta Jarocińskiego wraz z otoczeniem zabytku usytuowany w Łodzi przy ul. Targowej 28/30 wraz z otoczeniem zabytku, oznaczony na rysunku planu symbolami: R1, R2, R3 oraz obszarem stanowiącym otoczenie zabytku, dla których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków, oraz dla zabytków oznaczonych na rysunku planu symbolami R2 i R3 - dla których ustala się dopuszczenie przemieszczania;
- strefa ochrony archeologicznej, obejmująca cały obszar objęty planem, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca cały obszar objęty planem, stanowiąca fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”, dla której określono zasady ochrony;
- zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem E oraz kolejną liczbą lub liczbą i literą i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustalono zasady ochrony;

- zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami P1 – kamienica przy ulicy Targowej 38 i P2 - Gazownia Łódzka, dla których dopuszczono przemieszczenia.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości objętych planem w projekcie planu nie wyznaczono granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, lecz dopuszczono dokonywanie scalania i podziału nieruchomości na wniosek, z zastrzeżeniem, iż parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku tego działek, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi, dojścia i dojazdy oraz pod infrastrukturę techniczną.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustalono:

- szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych,

- zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, wynikający z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa od lotniska.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych projekt planu ustala: układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych poprzez tereny ulicy głównej 1KDG+T (al. Marszałka Józefa Piłsudskiego), ulic zbiorczych 1KDZ i 2KDZ (ul. Targowa), ulic lokalnych 1KDL (ul. Nawrot) i 2KDL (ul. Wodna), ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD (ul. Targowa), 2KDD, 3KDD i 4KDD, drogi wewnętrznej 1KDW i innych szlaków komunikacyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3.7.PP. Ustala także, że układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych znajdujących się na obszarze objętym planem, stanowi ul. Juliana Tuwima. Plan ustala połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę główną 1KDG+T (al. Piłsudskiego), ulice zbiorcze 1KDZ i 2KDZ (ul. Targowa), ulicę lokalną 2KDL (ul. Wodna) oraz ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD (ul. Targowa).

Ustalona została minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów - dotycząca nowo projektowanych budynków - odrębnie dla każdego rodzaju prowadzonej na nim działalności (sposobu użytkowania obiektów). Uwzględnione zostały potrzeby osób niepełnosprawnych (posiadających kartę parkingową).

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów. Wprowadzono nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych, drogi wewnętrznej, zieleni urządzonej publicznej oraz placu publicznego w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu,

dopuszczając na określonych warunkach ich lokalizację w terenach o innym przeznaczeniu. Wprowadzono nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem istniejącej nadziemnej stacji transformatorowej w terenie 4.2.ZP, stacji transformatorowych i systemów fotowoltaicznych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, stacji ładowania i przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

Określone zostały warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym - poprzez wskazanie podstawowych źródeł zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz podstawowego odbiornika ścieków komunalnych.

W projekcie została ustalona stawka procentowa służąca pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% – dla wszystkich terenów.

Ustalone zostały także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w postaci linii rozgraniczających tereny:

- 1) dróg publicznych (KDG+T, KDZ, KDL i KDD),
- 2) parków (3.1.ZP, 3.6.ZP i 4.2.ZP),
- 3) placu (3.7.PP),
- 4) zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego - (MW i MW/U),

przy czym dopuszczono również lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach niewymienionych terenów, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów. Wskazano, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów MW i MW/U, realizacja zabudowy zgodnej z planem służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Ustalenia szczegółowe zostały sformułowane:

- dla wszystkich terenów – w zakresie przeznaczenia,
- dla terenów przeznaczonych pod zabudowę MW i MW/U, terenów zieleni urządzonej: ZP, terenów zieleni urządzonej i parkingów powierzchniowych: ZP/KS oraz terenów placów publicznych PP - łącznie w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, a także minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- dla terenów dróg publicznych (ulic) i terenu drogi wewnętrznej – w zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w ustaleniach szczegółowych wskazano zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków (oznaczone na rysunku planu symbolem E i kolejnym numerem) - łącznie 8 obiektów, dla których ustalono szczególny zakres działań.

W ustaleniach szczegółowych projektu planu zostały również określone m.in.:

- Wskaźnik powierzchni zabudowy działki, który wynosi w terenie 5.1.MW: maksimum 70%, w terenie 1.1.MW/U: maksimum 60% z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni

do 1100 m², dla których ustala się maksimum 100%, w terenie 2.1.MW/U: maksimum 100%, w terenach: 2.4.MW/U, 2.5.MW/U i 3.4.MW/U: maksimum 65%, w terenie 1.2.MW/U: maksimum 40%, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 2300 m², dla których ustala się maksimum 100%, w terenie 2.2.MW/U: maksimum 40%, w terenie 2.3.MW/U: maksimum 65%, w terenie 2.6.MW/U: maksimum 65%, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1100 m², dla których ustala się maksimum 80%, w terenie 3.2.MW/U: maksimum 70%, w terenie 3.5.MW/U: maksimum 50% w terenach 3.3.MW/U i 4.1.MW/U: maksimum 100%.

- Intensywności zabudowy, wynoszących odpowiednio: w terenie 5.1.MW: minimum 0,6, maksimum 5,5, w terenie 1.1.MW/U: minimum 1,0, maksimum 2,5, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 1100 m², dla których ustala się maksimum 4,0, w terenie 2.1.MW/U: minimum 1,0, maksimum 4,0, z zastrzeżeniem działek narożnych, dla których ustala się maksimum 5,0, w terenie 2.4.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,0, w terenie 2.5.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,0, z zastrzeżeniem działek narożnych, dla których ustala się maksimum 3,6, w terenie 3.4.MW/U: minimum 0,5, maksimum 3,0, w terenie 1.2.MW/U: minimum 1,0, maksimum 2,0, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 2300 m², dla których ustala się maksimum 6,5, w terenie 2.2.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,0, w terenie 2.3.MW/U: minimum 1,0, maksimum 3,6, w terenie 2.6.MW/U: minimum 1,0, maksimum 2,5, z zastrzeżeniem działek narożnych, dla których ustala się maksimum 4,5, w terenach 3.2.MW/U i 3.5.MW/U: minimum 0,5, maksimum 1,1, w terenach 3.3.MW/U i 4.1.MW/U: minimum 2,0, maksimum 5,0.

W terenach 1.1.MW/U, 2.1.MW/U, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U i 3.4.MW/U oraz 2.3.MW/U i 2.6.MW/U, dla działek budowlanych, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie co najmniej połowę powierzchni działki, a także przekrycie podwórzy i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami, dopuszczono zwiększenie maksymalnych wskaźników: wskaźnika powierzchni zabudowy do 100% oraz intensywności zabudowy o 0,4.

- Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, jako udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej - w wysokości minimum:

- 5% - dla terenów 5.1.MW, 2.6.MW/U, 3.3.MW/U i 4.1.MW/U;

- 10% - w terenach 1.1.MW/U, 2.1.MW/U, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U, 3.4.MW/U, 1.2.MW/U i 3.5.MW/U;

- 15% - dla terenów 2.3.MW/U i 3.2.MW/U;

- 25% - dla terenu 2.2.MW/U;

- 40% - dla terenu 3.7.PP;

- 70% - dla terenów 3.1.ZP, 3.6.ZP i 4.2.ZP.

Dla terenów dróg wskaźniki nie zostały ustalone, jednak projektowane drogi dojazdowe 2KDD, 3KDD i 4KDD zostały wskazane jako ulice o zwiększonym udziale zieleni, dla których ustalono nakaz przeznaczenia minimum 10% powierzchni terenu pod zieleń w formie skupisk zieleni niskiej lub średniowysokiej.

W ustaleniach szczegółowych określone zostały ponadto: wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych, parametry kształtowania zabudowy i zasady kształtowania przestrzeni publicznych i zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 roku, zmienioną uchwałami Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Dla przedmiotowego obszaru w Studium przyjęto jednostki funkcjonalno-przestrzenne, w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę, w Strefie Wielkomiejskiej:

- W2a - Tereny porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II (południowa, mniejsza część obszaru)

Jednostka W2a została scharakteryzowana jako „obszar położony centralnie, istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej. Wyróżnia się zróżnicowaną strukturą przestrzenną – układy zwarte pierzejowe, zespoły zabudowy wolnostojącej (np. przemysłowe), obiekty wolnostojące (np. wille).”

Głównymi celami polityki przestrzennej są:

1. Przekształcanie historycznej struktury przestrzennej w kierunku jej porządkowania i uzupełniania.
2. Poprawa jakości życia poprzez: poprawę jakości zamieszkania, poprawę jakości środowiska przyrodniczego.
3. Ochrona krajobrazu kulturowego struktury wielkomiejskiej miasta XIX-wiecznego.
4. Poprawa dostępności komunikacyjnej i uspokojenie ruchu.
5. Zwiększenie dostępności do terenów przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni urządzonej, placów).

Dla jednostki tej ustalono wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia biologicznie czynna w wysokości minimum: 5%,
- intensywność zabudowy, w wysokości (brutto do całości terenu) maksimum: 3,0;

- W3b - Tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III (środkowa i północna część, większość obszaru)

Jednostka W3b została scharakteryzowana jako „obszar istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej. Wyróżnia się zróżnicowaną strukturą przestrzenną – układy zwarte pierzejowe, zespoły zabudowy wolnostojącej (np. przemysłowe), obiekty wolnostojące (np. wille).”

Głównymi celami polityki przestrzennej są:

1. Przekształcanie historycznej struktury przestrzennej w kierunku kreacji nowych wartości.
2. Poprawa jakości życia poprzez: poprawę jakości zamieszkania, poprawę jakości środowiska przyrodniczego.
3. Kształtowanie współczesnego krajobrazu kulturowego z wykorzystaniem istniejących elementów charakterystycznych i zabytków.
4. Usprawnienie obsługi komunikacyjnej Strefy Wielkomiejskiej poprzez uzupełnianie układu komunikacyjnego.
5. Zwiększenie dostępności do terenów przestrzeni publicznych (w tym terenów zieleni urządzonej, placów).
6. Podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Dla jednostki tej ustalono wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia biologicznie czynna w wysokości minimum: 5%,

- intensywność zabudowy, w wysokości (brutto do całości terenu) maksimum: 2,5.

Zgodnie z zapisami *Studium* cały obszar należy do Strefy Wielkomiejskiej wg Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, a także do obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, jak również został zaliczony do obszaru zabudowy śródmiejskiej.

W docelowym systemie transportowym miasta wskazano istniejącą drogę/ulicę ruchu przyspieszonego - aleję marsz. J. Piłsudskiego oraz projektowaną ulicę zbiorczą - łączącą ulicę Targową z ul. Uniwersytecką.

Obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych jako:

- B - strefa ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia (południowa część obszaru),
- C - strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków (środkowa i północna część obszaru),
- strefa konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę *Studium* określa m.in. minimalne odległości w linii prostej od terenów zabudowy mieszkaniowej do parku lub terenu zieleni urządzonej, które dla omawianej jednostki wynoszą:

- 500 m (W3b) do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub
- 400 m do parku o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha lub
- 200 m do terenu zieleni urządzonej o powierzchni nie mniejszej niż 0,1 ha.

Określono również zasadę zwiększania udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów, w pasach drogowych.

Do istotnych ustaleń *Studium* należą następujące zasady kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego:

- ochrona wszystkich terenów współtworzących system przyrodniczy miasta, w tym terenów jednostek funkcjonalno-przestrzennych obejmujących lasy (L), zieleń 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,

- 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,

- powiększanie zasobów zieleni urządzonej w strefie zurbanizowanej zwartej,

- 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,

- ochrona i kształtowanie systemu hydrologicznego miasta, w sposób zapewniający prawidłowy obieg wody w mieście,

- kształtowanie odpowiednich warunków dla podniesienia jakości powietrza i poprawy mikroklimatu miasta.

Ustalenia obowiązującego *Studium* dla tego obszaru nie różnią się znacząco od ustaleń poprzedniego dokumentu - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, zatwierdzonego Uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., według którego zapisów analizowany obszar leży w strefie zurbanizowanej miasta (strefie centralnej).

W dokumencie tym, w strukturze funkcjonalnej miasta, południowa część omawianego obszaru - między ulicą Nawrot i al. marsz. J. Piłsudskiego - znalazła się w jednostce UC2, dla której ustalono następujące przeznaczenie:

UC2 - tereny osi usługowej W – Z – obejmują obszar zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą programu usługowego wynikającego z metropolitalnej funkcji miasta, wraz z systemem przestrzeni publicznych. Funkcję dopełniającą stanowić może program mieszkaniowy, a funkcje produkcyjno-magazynowe uznaje się za niepożądane. Dopuszcza się wysokość zabudowy do 55 m n.p.t., a w kwartale między ul. Sienkiewicza i projektowaną Targową – do 80 m n.p.t.

Obszar po północnej stronie ul. Nawrot mieści się w jednostce SZ, dla której ustalono przeznaczenie:

SZ - tereny zabudowy śródmiejskiej – zlokalizowane w szczególności w strefie centralnej i w obszarze śródmieścia funkcjonalnego. Cechą tych terenów jest ich wielofunkcyjność, obejmująca głównie funkcję mieszkaniową i usługową, zarówno w układach jednorodnych, jak i jako obiekty wielofunkcyjne. Inne funkcje, w tym takie jak: rzemiosło usługowe związane z obsługą i infrastrukturą techniczną, uznaje się za dopuszczalne pod warunkiem zachowania norm środowiskowych oraz form dostosowanych do tożsamości miejsca. Funkcje produkcyjne i magazynowe powinny być ograniczone do obiektów istniejących z prawem do ich przebudowy i modernizacji. Tereny objęte programem rewitalizacji urbanistycznej i społecznej mającym na celu podniesienie jakości przestrzeni i warunków życia.

W *Studium* ustalone zostały standardy, które powinny być uwzględniane przy podejmowaniu wszelkich działań i konstruowaniu dokumentów związanych z kształtowaniem przestrzeni. Dla terenu UC2 są one następujące:

1. w zakresie równoważenia środowiska przyrodniczego oraz kształtowania struktury przestrzennej miasta:

- minimalny udział terenów zieleni w m² na mieszkańca – nie ustalony,
- maksymalna odległość do terenu codziennego wypoczynku w m – 800,
- minimalna gęstość ścieżek rowerowych w kmb na km² – 1,5,
- minimalna powierzchnia przestrzeni publicznych (oprócz ulic) w m² na km² – 2000,
- maksymalna odległość od usług codziennego użytkowania w m – 800,
- minimalna gęstość dróg publicznych w kmb na km² – 10,
- dostępność do komunikacji miejskiej – max. odległość do przystanku w m – 400,
- maksymalna odległość z parkingu do celu podróży w m – 100,
- maksymalna wielkość parkingu powierzchniowego – ilość miejsc parkingowych – 30;

2. w zakresie kształtowania zabudowy:

- intensywność zabudowy: minimalna – 1,5, maksymalna – nie ustalona,

- maksymalna wysokość zabudowy w m – 55 (między ul. Sienkiewicza i projektowaną Targową – do 80 m n.p.t.),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 10%,
- wielkość działki budowlanej (minimalna / maksymalna) w m² – nie ustalona.

Dla pozostałych terenów położonych w strefie centralnej:

1. w zakresie równoważenia środowiska przyrodniczego oraz kształtowania struktury przestrzennej miasta:

- minimalny udział terenów zieleni w m² na mieszkańca – 10,
- maksymalna odległość do terenu codziennego wypoczynku w m – 800,
- minimalna gęstość ścieżek rowerowych w kmb na km² – 1,0,
- minimalna powierzchnia przestrzeni publicznych (oprócz ulic) w m² na km² – 1500,
- maksymalna odległość od usług codziennego użytkowania w m – 800,
- minimalna gęstość dróg publicznych w kmb na km² – 15,
- dostępność do komunikacji miejskiej – max. odległość do przystanku w m – 400,
- maksymalna odległość z parkingu do celu podróży w m – 300,
- maksymalna wielkość parkingu powierzchniowego – ilość miejsc parkingowych – 30;

2. zakresie kształtowania zabudowy:

- intensywność zabudowy: minimalna – 1,0, maksymalna – nie ustalona,
- maksymalna wysokość zabudowy w m – 35 (nie dotyczy terenu usług metropolitalnych),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki – 15%,
- wielkość działki budowlanej (minimalna / maksymalna) w m² – nie ustalona.

Studium zawiera m.in. ustalenia polityki przestrzennej dla obszarów wartościowej zabudowy historycznej oraz obszarów tożsamości miasta. Wskazuje „na potrzebę objęcia ochroną konserwatorską, w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów historycznych układów lokacyjnych Łodzi oraz obszarów koncentracji obiektów dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.” *Studium* wskazuje fragmenty wymagające szczególnej ochrony konserwatorskiej, jako składową analizowanego obszaru stanowi obszar oznaczony numerem 72 i 29 (południowo-zachodni narożnik obszaru planu.

Obszar nr 72 – „Nowa Dzielnica/Praga” – który to obszar obejmuje zabudowę Nowej Dzielnicy, zlokalizowaną na południe od ul. Tuwima, z przecznicami południkowymi: Kilińskiego, Dowbroczyków, Targowa, Wodna, Wysoka, Przędzalniana, Nowa. Zachowała się ścisła zabudowa północnej części obszaru, w części południowej z częściowymi wyburzeniami. Na terenie obszaru zachowały się małe zespoły fabryczne oraz domy robotnicze Heinzla.

Obszar nr 29 – „Plac Zwycięstwa/d. Wodny Rynek” – obszar obejmuje dawne założenie placowe Nowej Dzielnicy – Wodny Rynek (ob. Plac Zwycięstwa) wraz z domami robotniczymi Scheiblera.

W jeszcze wcześniejszym dokumencie - *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, zatwierdzonym uchwałą nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 kwietnia 2002 r. ustalenia dotyczące koncepcji

zagospodarowania obszaru opracowania są podobne. W przyjętym dokumencie obszar opracowania położony jest w obszarze Nr 26 Nowe Miasto – Łódź Fabryczna, obejmującym tereny centralnej części strefy zurbanizowanej (U) - o wysokich walorach kulturowych, ukształtowanych cechach miejskich i różnym stopniu uformowania granic terenów przestrzeni publicznej, wyposażone w zakresie infrastruktury technicznej. Podstawowymi celami polityki przestrzennej powinny stać się: zgodna z wymogami konserwatorskimi (w tym - ochrona integralności układu przestrzennego i ochrona zachowanych walorów historycznej zabudowy miejskiej) restrukturyzacja obszaru jednostki, także poprzez wykorzystanie - w połączeniu z realizacją trasy ulicy Targowej - możliwości rozwoju funkcji centrum w rejonie Dworca Fabrycznego - oraz wykreowanie najwyższej próby cech miejskości i zdyskontowanie korzyści lokalizacyjnych obszaru w promocji miasta. Podstawowymi zadaniami polityki przestrzennej powinny być: ustanowienie strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych, zapewnienie poprawy dostępności (komunikacją zbiorową i indywidualną) obszaru, rozbudowa systemu przestrzeni publicznych oraz zapewnienie warunków dla kompleksowej restrukturyzacji obszaru - jego rewaloryzacji, rehabilitacji i rewitalizacji - oraz renowacji (przebudowy) terenów źle wykorzystanych (w tym rejonu Dworca Fabrycznego). Zadaniami i programami służącymi realizacji celów publicznych w granicach jednostki powinny zostać objęte: ochrona zachowanych elementów dziedzictwa przyrodniczego (pomników przyrody, parków) i kulturowego (obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków), realizacja elementów infrastruktury technicznej i zorganizowane działania na terenach wymagających rehabilitacji i rewitalizacji.

Tereny położone na północ, północny wschód, wschód i południowy zachód od obszaru posiadają obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Od północy obszar objęty opracowaniem graniczy z obszarem objętym obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym *Uchwałą Nr LXII/1883/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 lipca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie w rejonie alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego*. Bezpośrednio z analizowanym obszarem graniczy ulica J. Tuwima oznaczona symbolami 1KDL i 2KDL oraz al. Rodziny Scheiblerów 1KDZ, wzdłuż których wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej 8MW/U i 10MW/U. Przyjęte dla tych terenów wskaźniki zagospodarowania to: powierzchnia zabudowy – dla terenu 8MW/U maksimum 70% i maksimum 65% dla terenu 10MW/U, powierzchnia biologicznie czynna – odpowiednio minimum 10% i minimum 15%.

Tereny na północny wschód od obszaru objęte są planem przyjętym *Uchwałą Nr XXXIII/1087/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 lutego 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej*. Z obszarem graniczy skrzyżowanie ulic J. Tuwima (9KDL) i Wodnej (7KDD), obok wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej 3.4.MW/U. Przyjęte dla tego terenu wskaźniki zagospodarowania to: powierzchnia zabudowy – maksimum 55%, powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15%.

Po wschodniej stronie, wzdłuż ulicy Wodnej przebiega granica pomiędzy obszarem objętym opracowania a obowiązującym planem uchwalonym *Uchwałą Nr XVII/712/19 Rady*

Miejskiej w Łodzi z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej. W bezpośrednim sąsiedztwie, wyodrębnione zostały tam tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub tereny zabudowy usługowej: 1.1MW, 1.2MW/U, 1.3MW, 3.1.MW, 3.2MW/U, 5.1.MW/U, 5.2.MW/U, 5.4.MW i 7.1U oraz ulice: 1KDG+T (aleja marsz. J. Piłsudskiego), 1KDD (ul. Złota), 1KDL (ul. Nawrot) i 5KDD (ul. Miedziana, z istniejącymi szpalerami drzew). Przyjęte w planie wskaźniki zagospodarowania terenu to: powierzchnia zabudowy w terenach MW –maksimum 75%, w terenach MW/U –maksimum 25% - 75%, w terenie U –maksimum 55%; powierzchnia biologicznie czynna w terenach MW– minimum 10% - 15% w terenach MW/U – minimum 10% - 30%, w terenie U – minimum 10%.

Tereny położone na południowy zachód od obszaru objęte są planem przyjętym *Uchwałą Nr LXV/1938/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 października 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza.* Z obszarem graniczy teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej 4.1.MW/U. Przyjęte dla tego terenu wskaźniki zagospodarowania to: powierzchnia zabudowy – maksimum 65%, z zastrzeżeniem działek narożnych o powierzchni do 2 000 m², dla których ustala się maksimum 75%, powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10%.

W początkowej fazie prac nad projektem planu zostało sporządzone „Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Juliana Tuwima i Wodnej. Opracowanie zawiera charakterystykę poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem ich wzajemnych powiązań. Określa m.in. ekofizjograficzne uwarunkowania dla planowania przestrzennego oraz wnioski i zalecenia do sporządzanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy ekofizjografii mówią o konieczności uwzględnienia w projekcie planu potrzeb zabezpieczenia dobrego stanu środowiska przyrodniczego.

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano, iż przy sporządzaniu projektu planu należy wobec uwzględnić przede wszystkim:

- ochronę zieleni – poprzez zachowanie jej istniejących zespołów oraz cennych okazów drzew, szczególnie starodrzewia; utrzymanie udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej na dotychczasowym poziomie, ze wskazaniem na jego zwiększenie, przy jednoczesnym wzbogacaniu struktury i różnorodności istniejącej zieleni; dążenie do uzyskania układu zieleni o dużych walorach estetycznych, dobrze zharmonizowanego z architekturą i pozostałymi elementami zagospodarowania przestrzeni;

- ochronę zasobów wodnych w glebie – poprzez zastosowanie rozwiązań zwiększających infiltrację i retencję wód opadowych, a równocześnie ułatwiających odpływ wód nawalnych;

- ochronę wód podziemnych – poprzez dostosowanie lokalizacji nowych obiektów do istniejących struktur hydrogeologicznych;

- ochronę klimatu akustycznego – poprzez wskazanie terenów chronionych akustycznie, a także nielocalizowanie funkcji lub obiektów, wymagających ochrony akustycznej,

w granicach obszarów narażonych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu, którego obniżenie poziomu jest niemożliwe do uzyskania;

- ochronę zabytków – poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej na terenie występowania zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków lub miejskiej ewidencji zabytków.

Całość zamierzeń inwestycyjnych w obrębie obszaru, niezależnie od ich charakteru funkcji, powinna być realizowana z zachowaniem warunków:

- nakazu wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, t.j. służące do przesyłania energii elektrycznej, wody (w tym technologicznej i do celów przeciwpożarowych), ścieków, energii cieplnej, gazów technicznych i telekomunikacji, powiązane z ogólnomiejskimi systemami uzbrojenia;

- stosowania rozdzielczego systemu kanalizacji, z nakazem odprowadzania ścieków komunalnych i technologicznych (podczyszczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami) do istniejących lub projektowanych kanałów kanalizacji sanitarnej;

- ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu lub retencji, z dopuszczeniem odprowadzania wód spływających ze szczelnie utwardzonych powierzchni lub ziemi, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- obowiązku selektywnej zbiórki odpadów komunalnych i ich gromadzenia w wyznaczonych miejscach; w przypadku wytwarzania odpadów innych niż komunalne należy stosować obowiązujące przepisy z zakresu gospodarki odpadami;

- dopuszczenia zaopatrzenia w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła - bezemisyjnych lub niskoemisyjnych, spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;

- wyznaczenia stref ochronnych istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i określenie zasad zagospodarowania tych stref;

- wprowadzenia zakazów dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Analiza istniejącego stan środowiska, potencjalne jego zmiany w przypadku braku realizacji projektowanego planu

Środowisko przyrodnicze

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski, dokonanego przez J. Kondrackiego (1998), obszar miasta objęty projektem miejscowego planu znajduje się w podprovincji Niziny Środkowopolskie, makroregionie Nizina Południowielkopolska, mezoregionie Wysoczyzna Łaska; ta klasyfikacja odnosi się również do podziału na regiony geomorfologiczne środkowej Polski według S. Gilewskiej (1991).

Rzeźba terenu obszaru, podobnie jak całego miasta, została ukształtowana za sprawą działalności lądolodu, wód pochodzących z deglacjacji lądolodu oraz przemodelowana w warunkach peryglacjalnych. Obszar opracowania znajduje się w większości na wysoczyźnie morenowej, będącej formą pochodzenia lodowcowego. Nachylenie terenu wynosi od 0° do 1°. Wysokości względne nie przekraczają 2 m, a, wysokości bezwzględne generalnie rosną w kierunku północno-zachodnim. Część obszaru stanowią formy pochodzenia denudacyjnego – stoki wyraźnie zaznaczone oraz suche doliny i niecki denudacyjne. Ponieważ jednak centralna część Łodzi, w której zlokalizowany jest omawiany obszar, została całkowicie zurbanizowana,

w rzeźbie terenu odnaleźć można liczne przekształcenia, w postaci zrównania terenów pod zwartą zabudowę i drogi.

Na analizowanym terenie powierzchniową warstwę utworów geologicznych stanowią utwory geologiczne związane ze stadią warty, głównie oraz gliny zwałowe (większość omawianego obszaru) oraz plejstoceńskie piaski wodnolodowcowe i piaski wodnolodowcowe na glinach zwałowych (w części północno-zachodniej), jak również holocenijskie namuły den dolinnych i zagłębień bezodpływowych (w południowo-wschodniej części). Głębiej występują ropy i piaski powstałe w trzeciorzędzie (w okresie neogenu w epoce miocenu).

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

Grunty znajdujące się na omawianym obszarze to grunty antropogeniczne, czyli w znacznym stopniu przekształcone przez człowieka: zurbanizowane i zabudowane.

Głębokość przemarzania gruntów na analizowanym obszarze, tak jak na obszarze całej Łodzi, wynosi 1,00 m (strefa dla Polski środkowej i wschodniej).

Skałami macierzystymi gleb obszaru opracowania są utwory polodowcowe. Ze względu na duży stopień zurbanizowania omawianych terenów, występują tam jedynie gleby antropogeniczne, w różnym stopniu przekształcone, o zmienionych (pogorszonych) właściwościach fizycznych i chemicznych - wskutek zanieczyszczenia pyłami i związkami chemicznymi, a nie występują gleby przydatne rolniczo.

Rzeźba terenu - nieurozmaicona - nie stwarza ograniczeń dla posadowienia zabudowy i realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej w granicach omawianego obszaru. Wspomniane wyżej niewielkie spadki terenu, umożliwiają kształtowanie zabudowy w dowolny sposób. Zarówno długość projektowanego budynku i jego usytuowanie względem poziomu mogą być teoretycznie swobodnie określone. Nie występują również przeciwwskazania w zakresie warunków geologiczno-inżynierskich dla lokalizacji zabudowy.

Charakteryzowany obszar pod względem granic jednostek hydrograficznych znajduje się w dorzeczu Neru (zlewnia Odry) i przynależy do zlewni rzeki Jasień. Dział wodny (IV rzędu) oddzielający zlewnie Jasienia od zlewni rzeki Łódki biegnie ok 300 m na północ od granic obszaru i jest on niepewny. Bezpośrednią przyczyną niepewności działu wodnego są małe deniwelacje terenu oraz zatarcie naturalnego ukształtowania terenu, do jakiego doszło na skutek procesów urbanizacyjnych. W granicach opisywanego obszaru nie znajdują się żadne naturalne obiekty hydrograficzne.

Jednolitą częścią wód powierzchniowych jest oddzielny i znaczący element wód powierzchniowych: jezioro, sztuczny zbiornik wodny, ciek a także fragment morskich wód wewnętrznych itp. Większe cieki dzielone są na mniejsze odcinki stanowiące JCWP.

Omawiany teren niniejszego opracowania położony jest w zlewni jednolitych części wód powierzchniowych: RW6000171832189 - Jasień. Podstawą oceny JCWP są badania prowadzone w punkcie pomiarowym na rzece Jasień (ul. Odrzańska).

Na podstawie przeprowadzonego monitoringu jakości wód powierzchniowych stan/potencjał ekologiczny JCWP „Jasień” określono jako zły.

Fizykochemiczny stan wód JWCP „Jasień” oceniono jako poniżej stanu (potencjału) dobrego, głównie ze względu na niespełnienie wymogów pod względem stężenia substancji biogennej- związków azotu i fosforu oraz parametry charakteryzujące warunki tlenowe: biologiczne zapotrzebowanie na tlen, tlen rozpuszczony i ogólna zawartość węgla

organicznego, których źródłem antropogenicznym mogą być nawozy sztuczne oraz zanieczyszczenia ściekami przemysłowymi. Zła ocena stanu (potencjału) ekologicznego JCWP „Jasień” wiąże się z jej zanieczyszczeniem biologicznym. Na jakość omawianych jednolitych części wód niewątpliwie wpływa sposób użytkowania i zagospodarowania terenu. Jasień przepływa przez teren miasta, podlegając silnej presji antropogenicznej.

Tabela 1 Ocena jakości Jednolitych Części Wód Powierzchniowych

nazwa i kod JCWP	nazwa punktu pomiarowego	klasa elementów biologicznych	klasa elementów hydromorfologicznych	klasa elementów fizyko-chemicznych	stan / / potencjał ekologiczny	stan JCWP
Jasień RW600017183218	Jasień - Łódź, ulica Odrzańska	V	II	PPD- silnie zmienione	ZŁY	2010-2012 - brak oceny, 2013-2015 - zły,

gdzie: II – stan/potencjał dobry; IV – stan/potencjał słaby; V – stan/potencjał zły; PSD – poniżej stanu/potencjału dobrego
źródło: Komunikaty u o stanie jakości wód powierzchniowych województwa łódzkiego badanych w latach 2010 - 2017

Na obszarze planu nie znajdują się żadne ciekі ani naturalne zbiorniki wodne. Nie mają tu więc zastosowania określone w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., Dz. U. poz. 1967¹) cele środowiskowe dla wód powierzchniowych oparte na wartościach granicznych wskaźników fizyko-chemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych określających stan ekologiczny wód powierzchniowych, odpowiadających dobremu stanowi wód. Ocena ryzyka nieosiągnięcia przyjętych celów środowiskowych przez wymienioną JCWP została określona jako zagrożona, w związku z czym dopuszczono odstępstwa czasowe (derogacja do 2027 roku), ze względu na brak możliwości technicznych lub dysproporcjonalne koszty związane z renaturyzacją ciekіu.

Mając na względzie sąsiedztwo w pobliżu obszaru opracowania planu rzeki Jasień i potrzebę zachowania dobrego stanu jej wód należy monitorować formy działalności człowieka o największym wpływie na zasoby i jakość wód tej rzeki (np. sposób postępowania ze ściekami, odpadami, źródła poboru wód).

W obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi* ustalono m.in. zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym „ochronę i kształtowanie systemu hydrologicznego miasta w sposób zapewniający prawidłowy obieg wody w mieście poprzez:

- zachowanie drożności koryt cieków i stref okresowej koncentracji spływu wód (cieki okresowe) poprzez zakaz ich przegradzania, wprowadzania zabudowy i innych elementów utrudniających lub uniemożliwiających przepływ wód,
- zachowanie jako aktywnych przyrodniczo głównych stref retencjonowania, zasilania i inicjacji wód powierzchniowych: dolin cieków wraz z odcinkami źródłowymi, oraz obszarów wododziałowych,

¹ aktualizacja: Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 335)

- zakaz lokalizacji zainwestowania stwarzającego ryzyko przenikania zanieczyszczeń do wód gruntowych i podziemnych w obszarach szczególnie wrażliwych na antropopresję: w proponowanych strefach ochronnych wód podziemnych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, w obszarach wododziałowych oraz w otoczeniu ujęć wód podziemnych,

- realizację nowych zbiorników retencyjnych zgodnie z Wojewódzkim Programem Małej Retencji oraz programami miejskimi,

- organizację przestrzeni w sposób sprzyjający retencji wód opadowych w zwartej strefie zurbanizowanej miasta poprzez: powszechne stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, tworzenie rowów infiltracyjnych (najlepiej zadrzewionych) wzdłuż ulic, torów kolejowych i tramwajowych, studni chłonnych, suchych zbiorników i niecek w sąsiedztwie zabudowy, zielonych dachów itp.”

Podstawowym źródłem danych, które charakteryzuje warunki hydrogeologiczne obszaru objętego opracowaniem jest arkusz Łódź-Zachód (627) Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1: 50 000. Wg podziału na jednostki hydrogeologiczne, analizowany obszar położony jest na terenie jednostki „3”. Jednostkę tą charakteryzuje występowanie dwóch poziomów wodonośnych: głównego, który tworzy piętro Cr3 i podrzędnego, czwartorzędowego. Główny poziom wodonośny występuje na głębokości ponad 50 m, średnia miąższość wynosi 100 m, przewodność – 400 m²/24h, średni współczynnik filtracji - 4 m/24h, a wydajność potencjalna studni - od 70 do ponad 120 m³/h. Wody w tej jednostce charakteryzują się dobrą jakością (klasa IIa), a stopień zagrożenia wód głównego poziomu użytkowego określa się jako średni i niski.

Ze względu na silne przekształcenie antropogeniczne istnieje trudność we wskazaniu w granicach obszaru opracowania, pierwszego zwierciadła wód gruntowych.

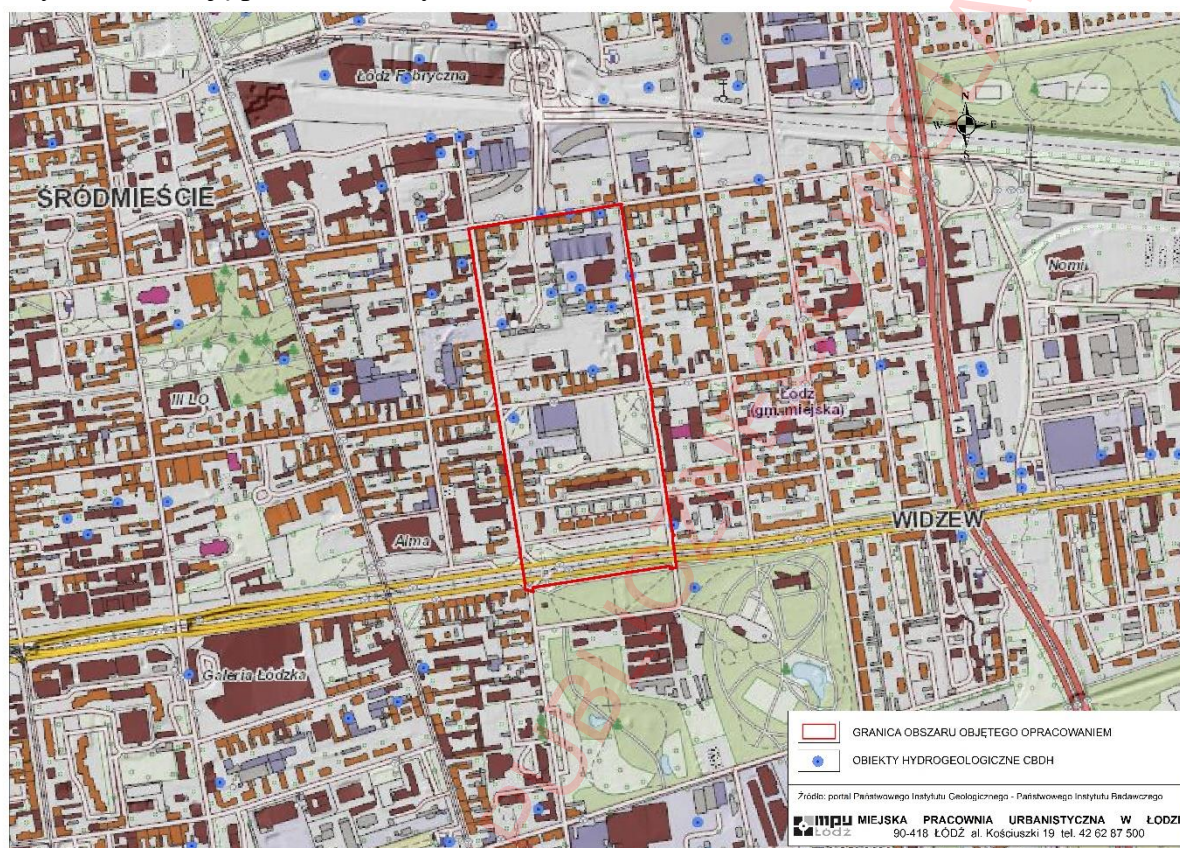
Analizowany obszar położony jest w granicach dolnokredowego zbiornika wód w ośrodku szczelinowo-porowym – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka, którego szacunkowe zasoby wynoszą 90 tys. m³/d przy module 0,56 dm³.s⁻¹.km⁻² i przy średniej głębokości ujęć rzędu 30 - 800 m p.p.t. W ramach opracowania Mapy obszarów GZWP w Polsce wyznaczono strefy ich najwyższej i wysokiej ochrony (strefy te nie zostały jednak prawnie ustanowione). Są to obszary, które przez odpowiednie zagospodarowanie mają osłaniać znaczne zgromadzone w wydzielonych Zbiornikach zasoby wód podziemnych, mające zasadnicze znaczenie dla zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Obszar opracowania znajduje się w strefie wysokiej ochrony wód GZWP (tzw. strefa OWO), w której należy m.in. dążyć do likwidacji lub neutralizacji ognisk zanieczyszczeń, budowy i rozbudowy sieci wodno-kanalizacyjnej.

Należy podkreślić, iż piętra i poziomy wodonośne nie posiadają wyraźnych granic i są ze sobą połączone, co z jednej strony ułatwia zasilanie i przyspiesza odnawialność zasobów a z drugiej zaś sprzyja migracji zanieczyszczeń na duże głębokości. Dodatkowo w wyniku intensywnej eksploatacji zasobów wód poziomu górnokredowego wytworzył się lej depresyjny (wg stanu na 2000 r.).

Jednolite części wód podziemnych (JCWPd) są jednostkami hydrogeologicznymi, które zostały wyodrębnione na podstawie systemów krążenia wód przypowierzchniowego poziomu wodonośnego. Obszar objęty opracowaniem obecnie położony jest w zasięgu JCWPd: PLGW600072 (wcześniej oznaczonej jako GW650079). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry zarówno stan ilościowy, chemiczny, jak

i ogólną ocenę stanu JCWPd oceniono na dobre. W części miasta, znajdującej się w zasięgu tej jednostki, pomiary prowadzone przez WIOŚ w Łodzi w ramach monitoringu badania jakości wód podziemnych były wykonywane ostatnio w roku 2014. Punkty badawcze obejmowały kredowe piętro wodonośne i tylko w jednym przypadku czwartorzędowe.

Na obszarze opracowania znajdują się udokumentowane ujęcia wód podziemnych, których lokalizację pokazano na rysunku:



Ujęcia wód podziemnych (otwory hydrogeologiczne) na badanym obszarze

Źródło: Portal Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego

Pod względem regionalizacji geobotanicznej obszar projektowanego planu leży w granicach państwa Holarktyka, obszaru Eurosyberyjskiego, prowincji Niżowo-Wyżynnej, działu Bałtyckiego (Szafer 1972).

Według Atlasu Miasta Łodzi z 2002 rejon miasta, obejmujący obszar opracowania, pod względem liczebności gatunków roślin zielnych, charakteryzuje się głównie ubóstwem florystycznym, tzn., że występuje tu poniżej 150 gatunków/km². Pojawiają się stanowiska miłki drobnej *Eragrostis minor* (przedstawiciela gatunków urbanofilnych).

Roślinność rzeczywistą na tym obszarze stanowi głównie zubożałą roślinność ruderalną (zasiedlająca podłoże zmienione przez człowieka w środowisku miejskim) oraz w niewielkiej części - roślinność kultywowana (kształtowana przez człowieka). Aktualną potencjalną roślinnością naturalną, czyli taką, która rozwinęłaby się w obecnych warunkach środowiska po ustaniu ingerencji człowieka, jest eutroficzny las jodłowy *Galio-Abietenion* w kompleksie z wilgotnym grądem lub kwaśną buczyną; są to jednak obszary o siedlisku silnie zmienionym, dlatego diagnoza potencjalnej roślinności jest niepewna.

Na analizowanym obszarze znajduje się zespół zieleni urządzonej – Zieleniec „Wodny Rynek”, położony przy ul. Wodnej i ul. Nawrot. Rosną tam takie gatunki drzew, jak: klon

srebrzysty, kasztanowiec zwyczajny, dąb szypułkowy, wierzba, buk, klon jawor. Z krzewów występują: rokitnik pospolity, tawuła van Houtte'a, róża dzika oraz okazały tamaryszek.

Niewielki skwer znajduje się także na narożniku ulic Targowej i Nawrot. Składa się z rozległego trawnika i okazałych, kilkudziesięcioletnich drzew liściastymi (jesiony, robinie, kasztanowce, lipy), rosnących głównie na jego obrzeżach.

Grupa starszych, ładnych drzew rośnie też w sąsiedztwie tego skweru, na terenie dawnej fabryki: wzdłuż ogrodzenia prostopadłego do ul. Nawrot - lipa i topole włoskie, wzdłuż ogrodzenia prostopadłego do ul. Targowej - rząd kasztanowców, wewnątrz działki – pojedyncze drzewa: świerki, lipa, klon jawor i pospolity, topole włoskie.

W pasach drogowych ulic ograniczających obszar opracowania nie występuje wysoka ani niska zieleń przyuliczna.

Pozostała zieleń znajdująca się na obszarze opracowania to zieleń towarzysząca zabudowie oraz tereny niezagospodarowane lub zdegradowane z udziałem zieleni nieurządzonej. Nieopodal znajdują się parki miejskie: Źródlińska, H. Sienkiewicza i 3 Maja.

Na podstawie informacji zawartych w Atlasie Miasta Łodzi 2002 można stwierdzić, iż teren będący przedmiotem opracowania ekofizjograficznego nie należy do bogatych w zasoby faunistyczne; brak jest stanowisk płazów, gadów, ssaków; brak jest stanowisk rzadkich gatunków ptaków oraz rzadkich i zagrożonych owadów. Lokalizacja obszaru w centrum miasta pozwala przypuszczać, że występują tam gatunki charakterystycznych dla obszarów silnie zurbanizowanych: szczur wędrowny, mysz domowa, kret, nornica.

W zakresie awifauny łódzkiej strefy śródmiejskiej należy wymienić gatunki: gołąb miejski, grzywacz, sierpówka, jerzyk, kopciuszek, kos, modraszka, bogatka, szpak, kawka, sroka, wróbel. Liczbę lęgowych gatunków ptaków oszacowano na 25 do 34 gatunków na km².

Warunki klimatyczne analizowanego obszaru, tak jak Łodzi i całej Polski środkowej, kształtowane są głównie przez masy powietrza polarno-morskiego oraz masy powietrza kontynentalnego. Te cechy sprawiają, że klimat cechuje się przejściowością, która wyraża się częstą zmianą stanów pogody i występowaniem sześciu pór roku.

Średnia temperatura roczna mieści się w przedziale od 7,5 do 8°C, półrocze chłodniejsze charakteryzują się średnią temperatura bliską 0,5 – 1,0° C, zaś ciepłe 14,0 – 14,5°C. Najwyższe temperatury notowane są w czerwcu i lipcu.

Na terenie Łodzi dominują wiatry z sektora zachodniego (szczególnie W i SW) oraz - w nieco mniejszym stopniu - z sektora wschodniego (głównie E i SE).

Łódź, dzięki swemu położeniu na skłonie powierzchni wyżynnej, eksponowanej na dominujące wiatry sektora zachodniego, otrzymuje największą w Polsce środkowej ilość opadów - rzędu 600 mm rocznie.

Zagospodarowanie

Obecnie obszar opracowania jest zagospodarowany jako:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) tereny usługowe i przemysłowe
- 3) tereny komunikacyjne – ulice.

Zagospodarowanie większości obszaru objętego opracowaniem należy uznać za generalnie zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi. Analizowany obszar nie stwarza ograniczeń dla lokalizacji zabudowy, grunty na większości terenów są nośne, teren jest prawie płaski. Zwarta zabudowa stwarza jednak ograniczenia dla właściwego

przewietrzania obszaru, co sprzyja kumulacji zanieczyszczeń powietrza – szkodliwej dla zdrowia ludzi, a także szaty roślinnej.

Powiązania komunikacyjne obszaru opracowania z terenami zewnętrznymi zapewniają ulice, zarówno przebiegające wzdłuż jego granic - aleja Marszałka J. Piłsudskiego i aleja Rodziny Scheiblerów oraz ulice: Wodna, J. Tuwima, Targowa, jak i przecinająca obszar ul. Nawrot.

Powiązania ekologiczne

Po południowej stronie obszaru znajduje się zieleniec – Skwer im. L. Niemczyka oraz Parki Źródlika I i Źródlika II - łącznie wpisane do rejestru zabytków i w całości uznane za pomnik przyrody. Poza tym w bezpośrednim sąsiedztwie, tak jak i w granicach obszaru objętego opracowaniem, nie występują obiekty ani obszary przyrodnicze i krajobrazowe mogące stanowić o wartości przyrodniczej obszaru, objęte prawnymi formami ochrony w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub proponowane do objęcia taką ochroną. Najbliżej położone obszary objęte prawną formą ochrony przyrody znajdują się w odległości kilku kilometrów od obszaru. Na zachód od obszaru położony jest park im. H. Sienkiewicza, a na północny wschód - park im. 3 Maja, oba również wpisane do rejestru zabytków i wchodzące w skład Zielonego Kręgu Tradycji i Kultury oraz zaliczane do elementów systemu przyrodniczego miasta, jednak między tymi obiektami brak jest powiązań ekologicznych, bowiem istniejące ulice stanowią barierę dla ciągłości terenów przyrodniczo czynnych.

Przyrodnicze przeciwwskazania dla możliwości zagospodarowania obszaru

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują przeciwwskazania, ze względu na warunki geologiczno-inżynierskie, dla bezpośredniej lokalizacji obiektów. Z uwagi na brak elementów szczególnie cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym - objętych prawną formą ochrony przyrody - nie istnieją również kategoryczne ograniczenia odnośnie do możliwości zagospodarowania tego obszaru ze względów przyrodniczych. Jednakże, ze względu na bliskie sąsiedztwo Parku Źródlika - z kilkusetletnim drzewostanem - w przypadku lokalizowania kondygnacji i obiektów podziemnych konieczne jest dokonanie każdorazowo analizy wpływu tych inwestycji na warunki gruntowo-wodne na terenie parku.

Należy ponadto uwzględnić fakt, iż w granicach obszaru objętego projektem planu znajduje się niewiele terenów biologicznie czynnych, dlatego należy dążyć do zachowania istniejących i tworzenia nowych, a także zapewnienia właściwej pielęgnacji zieleni, w szczególności starodrzewu.

Określenie potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu

W granicach obszaru objętego projektem planu oraz w jego otoczeniu przyrodnicze elementy środowiska takie jak zielen, gleby, powietrze i wody należą do silnie przekształconych. Mimo to nadal stanowią zasadniczy element środowiska życia człowieka: zarówno mieszkańców jak i użytkowników obszaru i jego sąsiedztwa. Z uwagi jednak na położenie obszaru opracowania w centrum miasta i rodzaj zagospodarowania, praktycznie jedynym przyrodniczym elementem środowiska, który ma wpływ na warunki życia, a zarazem może ulegać istotnej modyfikacji w ramach działań ograniczonych do danego terenu, jest

zieleni. Istotnymi walorami cechują się natomiast wybrane antropogeniczne elementy środowiska – obiekty zabytkowe, znajdujące się na omawianym terenie.

Realizacja ustaleń planu ma, zatem, prowadzić, w odniesieniu do przyrodniczych elementów, jeśli nie do poprawy, to przynajmniej do niepogorszenia ich stanu, a w odniesieniu do walorów kulturowych – do poprawienia ich stanu. Służyć temu mają ustalenia projektu planu określające zasady ochrony i użytkowania obiektów zabytkowych, zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

W przypadku braku realizacji postanowień projektowanego planu, problemami środowiskowym o największym znaczeniu mogą być – podobnie jak obecnie – utrzymujące się, co najmniej na obecnym poziomie i zwiększające się wraz ze wzrostem liczby użytkowników na analizowanym obszarze:

- zainwestowanie nie respektujące walorów historycznych i krajobrazowych terenu,
- zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, a tym samym pogarszanie się jego jakości, wynikające z niewprowadzenia (ustalonego w planie) obowiązku stosowania bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła,
- zanieczyszczenie wód i gleby, spowodowane brakiem realizacji ustaleń planu w zakresie gospodarki ściekowej – kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- zmniejszenie się powierzchni terenów zieleni i pogorszenie stanu zdrowotnego drzewostanu,
- przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, spowodowane oddziaływaniem akustycznym ulic, prowadzące do obniżenia jakości życia mieszkańców i użytkowników obszaru.

Nasila się ponadto obserwowane obecnie tendencje niekorzystnych zmian w przestrzeni materialnej, w tym pogorszenie stanu obiektów zabytkowych, bowiem przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wszelkie procesy inwestycyjne odbywają się poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, a więc z ograniczonymi możliwościami przeprowadzenia wieloaspektowych analiz przestrzennych, co może powodować, iż nowe obiekty nie będą w pełni spójne z otoczeniem.

5. Analiza stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem projektowanych inwestycji, tak jak i na obszarze objętym projektem planu, jest pod wieloma względami niezadowolający, co wynika z ich położenia w silnie zurbanizowanej strefie miasta – ze zwartą zabudową, często substandardową i w części wciąż nieocieploną, a także lokalizacji dróg publicznych o dużym nasileniu ruchu, w tym z torowiskami tramwajowymi. Stale przekroczone są dopuszczalne poziomy stężenia pyłu zawieszonego i benzo(a)pirenu, co przekłada się na negatywne skutki zdrowotne dla osób tam przebywających, szczególnie jeśli narażone są na ekspozycję długoterminową. Ponadto część obszarów (wzdłuż ulic Tuwima i Nawrot) znajduje się w strefach przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu - zarówno w porze dziennej, jak i nocnej.

Przekształceniom nieodwracalnym uległa powierzchniowa warstwa gruntów - na obszarze zalegają grunty antropogeniczne.

Obszar opracowania znalazł się w zasięgu leja depresyjnego wywołanego eksploatacją wód podziemnych, wyznaczonego w 2002 roku (brak nowszych danych). Ze względu na znaczne zurbanizowanie analizowanego obszaru trudna do określenia jest głębokość pierwszego poziomu wodonośnego (wód gruntowych) – istotna z uwagi na potrzeby budownictwa.

Wobec wielości potencjalnych zagrożeń, możliwość ich ograniczania lub eliminacji – w celu osiągnięcia zauważalnej poprawy jakości środowiska - zależeć będzie od kompleksowo podejmowanych działań, obejmujących wprowadzanie zmian w zakresie infrastruktury i rozwiązań komunikacyjnych, dotyczących rewitalizacji istniejącej zabudowy i wdrażania rozwiązań ograniczających emisje. Skala tych działań powinna wychodzić poza granice omawianego obszaru i obejmować teren całego miasta, lub przynajmniej jego znacznej części.

Projekt planu zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, a także przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych.

Na obszarze objętym ustaleniami planu mogą być, zatem, realizowane:

- drogi i obiekty infrastruktury technicznej,
- zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,
- zabudowa usługowa inna niż centra handlowe o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy (w rozumieniu jak wyżej) nie mniejszej niż 4 ha,
- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa powyżej, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego
- linie tramwajowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, używane głównie do przewozu pasażerów.

Na obszarze objętym projektem planu wykluczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji to jest: warsztatów samochodowych, stacji obsługi samochodów oraz myjni samochodowych - w budynkach sytuowanych w zabudowie frontowej, z wyjątkiem kondygnacji podziemnych, punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Projektowane liniowe obiekty infrastruktury technicznej, przeprowadzone przez wymienione tereny, będą powiązane z ogólnomiejskimi systemami uzbrojenia.

Pełne określenie zasięgu obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem poszczególnych inwestycji nie jest możliwe na etapie sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego. Nie precyzuje on bowiem szczegółowych zasad ich realizacji. Oddziaływania te zostaną określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji danej inwestycji oraz w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dla potrzeb dalszych analiz przyjęto, iż koncentracja negatywnych znaczących oddziaływań inwestycji zamknie się w wyznaczonych planem liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem, iż w przypadku modernizacji ulic, oddziaływania takie jak hałas czy koncentracja zanieczyszczeń pochodzących ze spalania paliw będą odczuwalne także na terenach przylegających do drogi w pasie o szerokości kilku do kilkunastu metrów.

Żadna z planowanych inwestycji uciążliwych dla środowiska nie wiąże się jednak z oddziaływaniem na wartościowe przyrodniczo, ekologicznie lub krajobrazowo obszary, w tym Natura 2000 lub inne chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Obszary takie w granicach badanego obszaru nie występują. Analizując potencjalne oddziaływanie realizacji ustaleń planu dla położonego w bezpośrednim sąsiedztwie Parku Źródłiska - zbiorowego pomnika przyrody, należy stwierdzić brak negatywnego oddziaływania. Stan środowiska na terenie parku nie zmieni się w stosunku do stanu obecnego, bowiem obszar objęty planem już jest w pełni zurbanizowany - wzdłuż granicy parku prowadzi ulica klasy głównej z torowiskiem tramwajowym i plan nie zmienia jej parametrów, a za nią usytuowane są tereny mieszkaniowo-usługowe, tak jak w innych kwartałach sąsiadujących z parkiem.

Zgodnie z ustaleniami planu tereny zabudowy, oznaczone symbolami MW i MW/U, stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej (w myśl przepisów odrębnych). Konsekwencją uznania za obszar zabudowy śródmiejskiej jest możliwość zmniejszenia odległości budynków mających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi od innych obiektów, a tym samym obniżenie standardów dotyczących naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, powodujące pogorszenie warunków życia.

6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektu planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Przedmiotowy obszar, tak jak i całe miasto Łódź, znajduje się poza europejskimi systemami o wysokiej aktywności przyrodniczej, wyznaczonymi w ramach sieci Natura 2000. W granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego nie występują żadne prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w *ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*.

Na omawianym obszarze, jak również w jego sąsiedztwie, nie ma jednak obszarowych prawnych form ochrony przyrody. Projekt planu nie zawiera ustaleń, których realizacja miałaby – w rozumieniu przepisów odrębnych – wpływ na stan środowiska na obszarach podlegających ochronie, w tym na pobliski zbiorowy pomnik przyrody - Park Źródłiska.

Obecnie zasadnicze problemy w zakresie środowiska przyrodniczego przedmiotowego obszaru dotyczą:

- uciażliwości akustycznej szlaków komunikacyjnych - głównym źródłem hałasu występującego na terenie opracowania jest ruch drogowy; najbardziej na badany obszar oddziałuje al. Piłsudskiego, przy której natężenie hałasu drogowego osiąga wartości powyżej 75 dB w ciągu całej doby (wskaźnik L_{DWN}) i 65 dB - 70 dB w ciągu nocy (wskaźnik L_N), a natężenie hałasu tramwajowego 65 dB - 70 dB (L_{DWN}) i 60 dB - 65 dB (L_N). Równie wysoki poziom hałasu drogowego notowany jest miejscami wzdłuż ulic: J. Tuwima i Nawrot, a nieco niższy przy ul. Wodnej. W miarę oddalania od ulic hałas stopniowo obniża się do poziomu poniżej 55 dB (L_{DWN}) i poniżej 50 dB (L_N) w głębi obszaru. Na omawianym obszarze występują tereny chronione akustycznie, to znaczy takie, dla których przepisy z zakresu prawa ochrony środowiska ustalają dopuszczalny poziom hałasu. Są to tereny zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami MW i MW/U określone w projekcie jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych. Według mapy akustycznej przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu drogowego (do 5 dB), tak w dzień, jak i (z mniejszym nasileniem) w nocy, występują w rejonie ulic Tuwima i Nawrot;

- kumulacji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego - według Raportu o stanie środowiska w województwie łódzkim za 2017 r., w punktach monitoringowych zlokalizowanych najbliżej obszaru opracowania: ul. Kilińskiego 102/102a (1) i ul. Czernika 1/3 (2), średnioroczne stężenia poszczególnych zanieczyszczeń na obszarze opracowania kształtowały się na poziomie:

- NO₂: 25,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (1), 18,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) (poziom dopuszczalny - 40 g/m^3),
- SO₂: 5,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) (poziom dopuszczalny - 20 g/m^3),
- pył zwieszony PM₁₀: 42,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (1), 29,1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) (poziom dopuszczalny - 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$),
- pył zwieszony PM_{2,5}: 22,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (2) (poziom dopuszczalny - 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$),
- benzo(a)piren w pyłe zwieszonym PM₁₀: 2 - 3 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (poziom dopuszczalny - 1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$),

przy czym najniższe wartości występują latem, najwyższe zimą w sezonie grzewczym), obszar objęty opracowaniem położony jest w strefie zurbanizowanej miasta, a w jego granicach nie ma źródeł emisji punktowej. Głównym zagrożeniem jakości powietrza są emisje związane z eksploatacją dróg;

- zanieczyszczeń gleby - na terenie nieruchomości przy ul. Wodnej 11/13 i Wodnej 7/9 stwierdzono ponadnormatywne stężenia substancji (decyzją Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 22 marca 2016 r., znak: WSI-I.516.2.2015.DJ/AJ.6, Spółka Gillette Poland S.A. - ówczesny władający powierzchnią ziemi - została zwolniona z obowiązku przeprowadzenia remediacji środowiska gruntowo-wodnego terenu zakładu); w odniesieniu do reszty obszaru brak jest danych, umożliwiających ocenę stopnia zanieczyszczenia gleb, należy jednak przypuszczać, iż problem ten dotyczy głównie pasów terenu wzdłuż ulic, gdzie dochodzi do koncentracji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego: przede wszystkim ołowiu, a także cynku i miedzi;

- promieniowania elektromagnetycznego - głównymi emitarami (sztucznymi źródłami) tego rodzaju promieniowania są urządzenia łączności osobistej (stacje bazowe GSM/UMTS i LTE/CDMA), urządzenia radiokomunikacyjne (stacje radiowe i telewizyjne), urządzenia transmisji danych i sygnałów, linie wysokiego napięcia oraz urządzenia radiolokacyjne i radiodostępowe. W granicach obszaru opracowania planu są trzy stacje GSM/UMT. Z pomiarów przeprowadzanych przez WIOŚ w Łodzi od roku 2008 wynika, iż w żadnym

z punktów pomiarowych w województwie nie doszło do przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Najwyższe wartości natężenia PEM na terenie województwa notowano na terenach centralnych dzielnic lub osiedli miast o liczbie mieszkańców powyżej 50 tys., ale i tak były one znacznie niższe od poziomów dopuszczalnych: wartości składowej elektrycznej pola elektromagnetycznego w 2023 r. w punktach pomiarowych w granicach obszaru opracowania wynoszą od poniżej 1,21 V/m do 4,7 V/m - 16,8% wartości dopuszczalnej;

- zagrożenia powodowanego przewozami Niebezpiecznych Substancji Chemicznych (NSCh), prowadzonymi aleją Marszałka Józefa Piłsudskiego (a także oddaloną o około 550 m ulicą Kopcińskiego), w odległości do 0,5 km od osi jezdni (według informacji Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa Urzędu Miasta Łodzi);

- zmniejszającej się bioróżnorodności - na obszarze objętym opracowaniem udział powierzchni biologicznie czynnych jest nieznaczny, a występujące procesy urbanizacyjne prowadzą do dalszej defragmentacji siedlisk przyrodniczych i jeszcze większego ograniczania różnorodności w świecie roślinnym i zwierzęcym;

- powstawania dzikich wysypisk odpadów - dzikie wysypiska szpecą krajobraz i stanowią źródło zanieczyszczeń gleb i wód, jak również mogą stanowić zagrożenie sanitarne. Należy jednak założyć, iż działania zgodne z aktualnymi regulacjami prawnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach przyczynią się do likwidacji tego problemu;

- zmian klimatu lokalnego, w tym szczególnie powstawania miejskiej wyspy ciepła - na klimat lokalny składają się mikroklimaty obszarów o niedużej powierzchni, które różnią się wartościami składników pogodowych od terenów sąsiadujących. Podstawowe czynniki kształtujące mikroklimat to: temperatura powietrza, wilgotność, ruch powietrza, promieniowanie cieplne, ciśnienie atmosferyczne. Warunki lokalnego klimatu mogą się zmieniać pod wpływem działalności człowieka, np. budowy ciągów komunikacyjnych czy zwartych osiedli mieszkaniowych. Zabudowa powoduje zmianę ruchu powietrza oraz jego przyspieszenie, zmienia się również odbicie promieni słonecznych, z uwagi na zwiększenie terenów o utwardzonej powierzchni. Zgodnie z informacjami zawartymi w Atlasie miasta Łodzi w centrum miasta, w tym na obszarze objętym sporządzeniem opracowania występuje zjawisko miejskiej wyspy ciepła. Zjawisko to związane jest ze wzrostem temperatury powietrza w przyziemnej warstwie atmosfery w stosunku do temperatury powietrza poza miastem. Omawiany obszar charakteryzuje się dużym zurbanizowaniem, w związku z czym opisane procesy już zachodzą w środowisku, a w miarę zwiększania liczby budynków proces będzie się pogłębiał.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia dla całego obszaru, jak i dla poszczególnych terenów, mają na celu ograniczanie wymienionych wyżej niekorzystnych zjawisk. Nie mają jednak wpływu na źródła zanieczyszczeń i uciążliwości usytuowane poza granicami obszaru. Zasadnicze ustalenia planu zmierzają w kierunku, jeśli nie poprawy stanu środowiska jako całości, to co najmniej utrzymania stanu obecnego. Dzięki wyposażeniu terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie istnieje zagrożenie zanieczyszczenia gleb, wód i powietrza. Zachowany zostaje dotychczasowy sposób zagospodarowania obszaru na cele mieszkaniowe i usługowe. Wskazano tereny zieleni urządzonej publicznej, nakazano zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, wprowadzono drogi o zwiększonym udziale zieleni.

W projekcie planu przewidziano rozbudowę układu drogowego, która ma poprawić funkcjonowanie systemu komunikacyjnego w mieście (projektowana droga zbiorcza 1KDZ – łącząca ul. Tuwima z ulicą Targową), a także ułatwić obsługę komunikacyjną obszaru (projektowane drogi klasy dojazdowej: 2KKD, 3KDD i 4KDD).

Dla terenu przemysłowego w północno-wschodniej części obszaru ustalono przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej – 2.2. MW/U. Na terenie tym stwierdzono historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, ale regionalny dyrektor ochrony środowiska w 2016 roku zwolnił władającego powierzchnią ziemi (Gillette) z obowiązku przeprowadzenia remediacji gruntu, ponieważ przeprowadzona ocena wykazała, iż nie wystąpiło znaczące zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska. Pod względem standardów jakości gleby i ziemi badany obszar zaliczono do grupy C - tereny przemysłowe, użytki kopalne, tereny komunikacyjne. Wskazano na ograniczoną dyspersję substancji z powietrza gruntowego do powietrza atmosferycznego poprzez nieznaczne i lokalne zanieczyszczenie wierzchniej warstwy ziemi oraz uszczelnienie powierzchni asfaltem i betonem. Wiążąca się z likwidacją tych powierzchni uszczelnionych zmiana przeznaczenia terenu, który zgodnie z ustaleniami planu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, będzie wymagała ponowienia badań gruntu pod kątem spełniania wymogów dla nowej funkcji.

Projekt planu nie zawiera ustaleń, których realizacja miałaby negatywny wpływ - w rozumieniu przepisów odrębnych - na stan środowiska na terenach położonych poza granicami obszaru objętego opracowaniem, w tym podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Określenie szczegółowego zakresu ingerencji w środowisko przy realizacji inwestycji, które mogą być realizowane zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, będzie możliwe dopiero na etapie prac projektowych i uzyskiwania stosownych decyzji. Należy wobec tego brać pod uwagę również możliwość występowania gatunków chronionych zwierząt, grzybów lub roślin na terenie objętym inwestycją - kolidującego z zamierzeniami inwestycyjnymi. Wówczas konieczne będzie uzyskanie od właściwego organu ochrony przyrody, na podstawie przepisów odrębnych, zezwolenia na czynności podlegające zakazom w stosunku do dziko występujących gatunków.

7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu, oraz sposoby, w jakich zostały one uwzględnione podczas opracowywania projektu planu

Spośród projektów i programów określających pożądane kierunki kształtowania polityki prośrodowiskowej ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, za jedno z najistotniejszych - z punktu widzenia projektowanego planu - należy uznać:

- 1) *Strategię zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej* (Strategia z Göteborga). Wśród określonych w *Strategii* siedmiu kluczowych wyzwań w sferze polityki gospodarczej, ekologicznej i społecznej znalazły się m.in.:
 - a) ograniczanie zmian klimatu oraz promowanie czystszej energii,

- b) zapewnienie, by systemy transportowe odpowiadały wymogom ochrony środowiska oraz spełniały gospodarcze i społeczne potrzeby społeczeństwa,
 - c) promowanie wysokiej jakości zdrowia publicznego,
 - d) aktywne promowanie zrównoważonego rozwoju;
- 2) *Politykę Ekologiczną Państwa 2030 – strategię rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej (PEP2030)*. Jest to jedna z podstaw prowadzenia polityki ochrony środowiska w Polsce oraz jedna z dziewięciu strategii², stanowiących fundament zarządzania rozwojem kraju. W dokumencie tym wskazano m.in., że:

„Budowa innowacyjnej gospodarki z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju jest wymogiem nowoczesnej polityki państwa. Zrównoważony rozwój oznacza stabilny wzrost gospodarczy powiązany z racjonalną gospodarką zasobami środowiskowymi i respektowaniem praw człowieka. To właśnie człowiek jest nadrzędną wartością w Polityce ekologicznej państwa 2030 poprzez koncentrację tematyczną na jakości życia, zdrowiu i dobrobycie Polaków, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony środowiska, zachowaniu różnorodności biologicznej i innych form materii ożywionej oraz nieożywionej.

Rolą polityki ekologicznej jest więc zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego państwa. Powinno to znaleźć odzwierciedlenie w odpowiednich strukturach zarządzania państwem na szczeblu krajowym, wojewódzkim i lokalnym oraz takim podziale kompetencji i zadań, który pozwoli na to, aby cele na każdym szczeblu były wyznaczane w oparciu o rozpoznanie potrzeb, zaś środki do ich osiągnięcia były dobierane z uwzględnieniem kryteriów efektywności ekologicznej i ekonomicznej. Kluczowa dla osiągnięcia celów polityki ekologicznej jest dodatkowo dbałość o kulturę współżycia ze środowiskiem na szczeblu samorządowym, zwłaszcza poprzez racjonalne planowanie zagospodarowania przestrzennego, które pomaga chronić ludność przed zanieczyszczeniami powietrza i hałasem, suszami i powodzią oraz stratami przez nie powodowanymi, jak również przyrodę przed nadmierną presją.”

- 3) *Strategię Rozwoju Kraju 2020 (średniookresową strategię rozwoju kraju)*, w której stwierdzono, m.in.:

„Rosnąca presja demograficzna i rozwój gospodarczy wywierają wpływ na globalny ekosystem na niespotykaną dotąd skalę. Problem zachowania zdrowego, zdolnego do odtwarzania swoich zasobów i różnorodności środowiska urósł do rangi kluczowego wyzwania politycznego, gospodarczego i społecznego, stając się domeną coraz większego zainteresowania władz państwowych, regionalnych i lokalnych. Podstawowe kwestie wynikające z cywilizacyjnej presji na środowisko dotyczą gospodarowania wodami (ochrona przed powodzią, suszą i deficytem wody oraz zapewnienie dostępu do czystej wody) oraz odpadami (zachowanie hierarchii postępowania z odpadami, stosowanie najlepszych dostępnych technik i technologii oraz analizy cyklu życia produktów), zachowania różnorodności biologicznej (ochrona przyrody i krajobrazu), a także ochrony powietrza. Szczególnego znaczenia nabiera kwestia właściwego zabezpieczenia i reagowania na efekty zmian klimatycznych, zwłaszcza nadmiernego ogrzewania się atmosfery ziemi, czyli tzw. efektu cieplarnianego oraz wynikające z tych zmian powódzie, susze i niekorzystne zjawiska

² Do zintegrowanych strategii, oprócz *Polityki ekologicznej państwa 2030*, należą: *Strategia zrównoważonego rozwoju wsi, rolnictwa i rybactwa 2030*, *Polityka energetyczna Polski 2040*, *Strategia zrównoważonego rozwoju transportu do 2030 roku*, *Strategia produktywności*, *Krajowa strategia rozwoju regionalnego*, *Strategia „Sprawne państwo”*, *Strategia rozwoju kapitału społecznego*, *Strategia rozwoju kapitału ludzkiego*.

pogodowe o dużej intensywności. Uwzględnione również będą zmiany zachodzące w stanie ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej."

W dokumencie tym, w ramach obszaru strategicznego „Konkurencyjna gospodarka” i wskazanego celu: „Bezpieczeństwo energetyczne i środowisko” (Cel II.6) zostały określone priorytetowe kierunki interwencji publicznej:

- Racjonalne gospodarowanie zasobami,
- Poprawa efektywności energetycznej,
- Zwiększenie dywersyfikacji dostaw paliw i energii,
- Poprawa stanu środowiska,
- Adaptacja do zmian klimatu.

Chociaż na obszarze opracowania nie ma cieków ani zbiorników wodnych, jednak z uwagi na potrzeby ochrony zasobów i jakości wód powierzchniowych i podziemnych należy również wymienić dokumenty ogólnokrajowe: *Strategię Gospodarki Wodnej* z 2005 r. oraz *Projekt polityki wodnej państwa do roku 2030* (z uwzględnieniem etapu 2016) z 2010 r. (do tej pory nie zatwierdzony).

W *Strategii Gospodarki Wodnej* zostały określone następujące cele kierunkowe gospodarki wodnej:

Cel I: Zaspokojenie uzasadnionych potrzeb wodnych ludności i gospodarki przy poszanowaniu zasad zrównoważonego użytkowania wód,

Cel II: Osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód, a w szczególności ekosystemów wodnych i od wody zależnych,

Cel III: Podniesienie skuteczności ochrony przed powodzią i skutkami suszy.

W *Strategii...* wskazano na potrzebę sporządzania planów gospodarowania wodą: „Istotną rolę w realizacji trzech podstawowych celów strategicznych odgrywać będą plany gospodarowania wodą w obszarze dorzecza Odry i obszarze dorzecza Wisły (...). Opracowanie i wdrożenie zintegrowanych programów gospodarowania wodami uwzględniających, obok poprawy jakości wód, racjonalne kształtowanie zasobów wodnych, a w tym budowę wielozadaniowych zbiorników retencyjnych i obiektów małej retencji wodnej w celu wyrównywania przepływu w rzekach oraz sterowania odpływem wód opadowych. Działania w tym zakresie powinny sprzyjać zatrzymywaniu możliwie największej ilości wody w glebie, a także ochronie naturalnie ukształtowanych ekosystemów oraz ochronie gatunkowej flory i fauny związanej ze środowiskiem wodnym.” A zarazem „swoje odzwierciedlenie w planach znajdują również przedsięwzięcia jednostek samorządu terytorialnego, realizującego lokalne potrzeby, np.: w odniesieniu do retencjonowania wód”.

Projekt polityki wodnej państwa do roku 2030, jako cel nadrzędny polityki wodnej wskazuje zapewnienie powszechnego dostępu ludności do czystej i zdrowej wody oraz istotne ograniczenie zagrożeń wywoływanych przez powódzie i susze w połączeniu z utrzymaniem dobrego stanu wód i związanych z nimi ekosystemów, przy zaspokojeniu uzasadnionych potrzeb wodnych gospodarki, poprawie spójności terytorialnej i dążeniu do wyrównania dysproporcji regionalnych, zaś celami strategicznymi dla osiągnięcia celu nadrzędnego są:

- osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu i potencjału wód i związanych z nimi ekosystemów,
- zaspokojenie potrzeb ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę,
- zaspokojenie społecznie i ekonomicznie uzasadnionych potrzeb wodnych gospodarki,

- ograniczenie wystąpienia negatywnych skutków powodzi i susz oraz zapobieganie zwiększaniu ryzyka wystąpienia sytuacji nadzwyczajnych i ograniczenie wystąpienia ich negatywnych skutków,
- reforma systemu zarządzania i finansowania gospodarki wodnej.

Cele ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i ogólnokrajowym stanowią z kolei podstawę konstruowania celi szczegółowych na szczeblu krajowym – regionalnym i lokalnym.

W *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planie zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi (2018)* stwierdzono, iż „dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przestrzeni przyrodniczej kluczowe są zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego w sposób umożliwiający trwałe korzystanie z nich zarówno obecnie, jak i w przyszłości, poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego, mitygacja i adaptacja do zmian klimatu oraz ograniczanie ryzyka wynikającego z zagrożeń.”

Wskazane zostały następujące kierunki działań:

- racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi, m.in. poprzez: - ochronę gleb, ochronę i racjonalne gospodarowanie złożami kopalin, przywracanie wartości użytkowej gruntom zdewastowanym i zdegradowanym;
- zwiększanie i poprawa jakości zasobów wodnych, m.in. poprzez: ochronę zasobów wód powierzchniowych oraz poprawę zdolności retencyjnych zlewni, poprawę jakości wód powierzchniowych, ochronę zasobów i jakości wód podziemnych;
- poprawa jakości powietrza, m.in. poprzez: wdrażanie uchwały antysmogowej oraz programów ochrony powietrza dla stref, w których notuje się przekroczenia poziomu dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń, wdrażanie czystych technologii węglowych;
- kształtowanie zasobów leśnych, m.in. poprzez: ochronę i wzbogacanie istniejących kompleksów leśnych i zadrzewień, zwiększanie lesistości;
- zachowanie i wzrost różnorodności biologicznej, m.in. poprzez: ochronę, wzbogacanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej;
- zachowanie najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego, m.in. poprzez: , ochronę pozostałych terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo, kształtowanie spójnego systemu obszarów chronionych, kształtowanie korytarzy ekologicznych;
- przeciwdziałanie zagrożeniom, m.in. poprzez: poprawę klimatu akustycznego, ograniczanie zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym, ograniczanie zagrożenia awariami, ograniczanie zagrożenia ruchami masowymi ziemi, ograniczenie zagrożenia powodziowego, przeciwdziałanie skutkom i adaptacja do zmian klimatu.

W zakresie dziedzictwa kulturowego w Planie tym podkreślono, iż: „zachowanie materialnych i niematerialnych zasobów dziedzictwa kulturowego w jak najbardziej kompletnym i autentycznym stanie ma kluczowe znaczenie dla utrwalania tradycji regionalnej i uwypuklenia różnorodności jej charakterystycznych atrybutów.”

Cele ochrony środowiska ustanowione w odniesieniu do obszaru samej Łodzi zawarte zostały w dwóch podstawowych dokumentach określających potrzeby i zasady kształtowania

środowiska przyrodniczego miasta: *Programie Ochrony Środowiska dla Miasta Łodzi na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025* oraz w *Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+*. Narzędziem wdrożeniowym założeń zawartych w *Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+* jest jedna z polityk sektorowych – *Polityka komunalna i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+*, której jednym z celów operacyjnych jest m.in. „zachowanie różnorodności biologicznej, ciągłości i stabilności układów ekologicznych poprzez ochronę relikwów przyrody naturalnej oraz przeciwdziałanie urbanizacji terenów stanowiących system ekologiczny Miasta”.

W poniższej tabeli (Tabela 2) wykazano, w jaki sposób cele te znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach i regulacjach zawartych w analizowanym projekcie planu miejscowego.

Tabela 2. Cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu, zawarte w wybranych dokumentach ustanowionych na szczeblu regionalnym i lokalnym oraz sposoby ich uwzględnienia w projekcie:

Nazwa dokumentu	Cele ochrony środowiska ustanowione w dokumencie (wybór)	Ustalenia projektu planu
<i>Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi</i>	<p>Wskazana w <i>Planie</i> wizja rozwoju przestrzennego województwa to: region spójny terytorialnie i wizerunkowo, kreatywny i konkurencyjny w skali kraju i Europy, o najlepszej dostępności komunikacyjnej, wyróżniający się atrakcyjnością inwestycyjną i wysoką jakością życia.</p> <p>Cele szczegółowe zmierzają do stworzenie regionu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spójnego, o zrównoważonym systemie osadniczym; - o wysokiej jakości i dostępności infrastruktury transportowej; - o wysokiej jakości i dostępności infrastruktury technicznej; - o wysokiej jakości środowiska przyrodniczego; - o dobrze zachowanym dziedzictwie kulturowym; - o wysokiej atrakcyjności turystycznej; - o wysokim poziomie bezpieczeństwa publicznego; - efektywnie wykorzystującego endogeniczny potencjał rozwojowy na rzecz zrównoważonego rozwoju przestrzennego. 	<p>Celem regulacji zawartych w ustaleniach przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta, a w szczególności określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W projekcie jako zasadę ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem: porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych, możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim oraz rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości.</p>
<i>Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+</i> <i>Program Ochrony Środowiska dla</i>	<p>Wizja Łodzi, określona w „Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+” opiera się m.in. o filar Przestrzeń i Środowisko, którego celem jest poprawa jakości życia mieszkańców dzięki zwiększeniu atrakcyjności przestrzeni publicznej, rewitalizacji kluczowych</p>	<p>W projekcie planu wyznaczono tereny: MW, MW/U, ZP, PP, drogi publiczne oraz drogę wewnętrzną i określono ich przeznaczenie, jednocześnie wprowadzając zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących (zawsze oraz potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem zespołów</p>

<p><i>Miasta Łodzi na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025</i></p>	<p>obszarów Miasta, wykorzystaniu potencjału środowiska przyrodniczego i rozwoju zrównoważonego transportu miejskiego. Z wizją tą zgodne są określone w Programie ochrony Środowiska cele strategiczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> - poprawa jakości powietrza; - redukcja hałasu do poziomów dopuszczalnych; - ochrona mieszkańców przed polami elektro-magnetycznymi; - ochrona przed zjawiskami ekstremalnymi związanymi z wodą; - prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej; - racjonalne gospodarowanie zasobami geologicznymi; - rekultywacja terenów zdegradowanych; - gospodarowanie odpadami zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami; - ochrona różnorodności biologicznej oraz krajobrazowej; - zapewnienie odpowiedniej - dostępności i jakości terenów zieleni; - zmniejszenie zagrożenia wystąpienia poważnej awarii. 	<p>zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych. Sformułowano ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony: powietrza, wód, ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym, a także w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami. Wskazano zabytki na obszarze objętym opracowaniem.</p> <p>Ochroną akustyczną objęte zostały tereny oznaczone symbolami MW i MW/U, wskazane jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”.</p> <p>W zakresie infrastruktury technicznej założono wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów.</p> <p>W projekcie planu określono zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu służące m.in. harmonijnemu wkomponowaniu zabudowy w krajobraz, poprzez określenie: linii zabudowy, – w tym linii zabudowy pierzejowej, gabarytów zabudowy, kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji budynków, geometrii i kolorystyki dachów.</p>
<p><i>Plan Gospodarki Odpadami dla województwa łódzkiego na lata 2016-2022 z uwzględnieniem lat 2023-2028</i></p>	<p>- zintegrowana gospodarka odpadami w województwie w sposób gwarantujący ochronę środowiska, uwzględniając obecne i przyszłe możliwości, a także uwarunkowania ekonomiczne oraz poziom technologiczny istniejącej infrastruktury</p>	<p>W projekcie planu ustalono nakaz włączania terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście.</p>

Źródło: opracowanie własne

8. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy

Żaden z wyznaczonych lub potencjalnych obszarów Natura 2000 nie znalazł się w granicach obszaru objętego opracowaniem projektu planu, ani w zasięgu hipotetycznego

oddziaływania inwestycji - realizowanych zgodnie z ustaleniami planu - na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz jego integralność.

Najbliżej położone obszary Natura 2000 - Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk: Buczyzna Janinowska (PLH100017) i Buczyzna Gałkowska (PLH100016) - znajdują się w odległości kilkunastu kilometrów od obszaru, a Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków - znacznie dalej. Z uwagi na ich oddalenie od przedmiotowego obszaru oraz założony w projekcie planu sposób zagospodarowania terenów, przewidywane oddziaływania wynikające z realizacji ustaleń planu nie wpłyną negatywnie na cele ochrony ww. obszarów, w tym w szczególności nie przyczynią się do pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono powyższe obszary.

W granicach omawianego obszaru nie występują również tereny ani obiekty objęte inną prawną formą ochrony (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody). Najbliżej położony jest zbiorowy pomnik przyrody - Park Źródlika, położony na południe i południowy wschód od obszaru, po przeciwnej stronie alei marsz. J. Piłsudskiego. Inne zlokalizowane są znacznie dalej:

- użytek ekologiczny „Mokradła przy Pomorskiej” (około 3,5 km na północny wschód od obszaru),
- „Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich” (około 5 km na północ od obszaru),
- użytek ekologiczny „Mokradła Brzozy” (około 6 km na północny zachód od obszaru),
- użytek ekologiczny „Stawy w Mileszkach” (około 7 km na północny wschód od obszaru),
- rezerwat „Polesie Konstantynowskie” (około 4 km na zachód od obszaru),
- rezerwat przyrody „Las Łagiewnicki” (około 6,5 km na północ od obszaru),
- użytek ekologiczny „Olsy w Żabieńcu” (około 7 km na północny zachód od obszaru).

Rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogłyby być - zgodnie z ustaleniami planu - realizowane na omawianym obszarze, zostały opisane w rozdziale 5 niniejszej prognozy. Według projektu planu, na całym obszarze nim objętym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących (zawsze oraz potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych.

Realizacja dopuszczalnych inwestycji będzie powodowała pewne negatywne oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, a następnie, w trakcie ich eksploatacji, oddziaływania będą miały już stały charakter. Na etapie projektu planu niemożliwe jest jednak określenie skali (natężenia) oddziaływań oraz ich zasięgu, o czym wspomniano w rozdziale 5.

Dla potrzeb oceny projektowanego planu pod kątem jego skutków dla środowiska wskazana jest analiza wszystkich potencjalnych oddziaływań, nie tylko określanych jako znaczące. Oddziaływania te zostały poniżej omówione w stosunku do poszczególnych elementów składowych środowiska analizowanego obszaru.

Przewidywane oddziaływania na środowisko, wynikające z użytkowania obszaru objętego planem – zgodnie z jego ustaleniami – mogą być następujące:

- 1) emisja zanieczyszczeń powietrza – oddziaływanie negatywne, stałe, występujące w perspektywie długoterminowej, oddziaływujące głównie na powietrze, rośliny i zdrowie

ludzi; głównym źródłem emisji będą samochody użytkowników wszystkich terenów oraz pojazdy poruszające się po ulicach zlokalizowanych w granicach obszaru i poza nim – projekt zakłada budowę nowych dróg, natomiast nie wyznacza terenów zabudowy przemysłowej, która byłaby źródłem emisji; ponieważ projekt planu dopuszcza zaopatrzenie w ciepło jedynie z miejskiej sieci wody gorącej albo źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza, docelowo wyeliminowana zostanie natomiast szkodliwa emisja z domowych palenisk i lokalnych kotłowni węglowych;

- 2) emisja hałasu komunikacyjnego (związanego z potrzebami transportowymi) – oddziaływanie negatywne, o zmiennym dobowym natężeniu, występujące w perspektywie długoterminowej, wpływające na zdrowie ludzi oraz faunę obszaru; źródłem tego rodzaju oddziaływania są samochody mieszkańców i użytkowników terenów oraz wjazdy gospodarcze; główną uciążliwością pozostanie ruch samochodowy i tramwajowy na miejskich ulicach; poza już istniejącymi ulicami przewidzianych jest nowe ulice klasy zbiorczej i dojazdowej; projekt planu wskazuje chronione akustycznie tereny, obejmujące wszystkie tereny zabudowy, jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, ale zmniejszenie poziomu hałasu, do co najmniej dopuszczalnego, będzie bardzo trudne do uzyskania;
- 3) emisja promieniowania elektromagnetycznego – oddziaływania negatywne, stałe, długoterminowe, oddziaływujące na zdrowie ludzi i zwierząt, zmienne w zależności od sposobu użytkowania danego terenu, ale o znikomym nasileniu przy braku lokalizacji źródeł promieniowania o wielkiej mocy;
- 4) powstawanie ścieków deszczowych poprzez splukiwanie zanieczyszczeń (pyłów, smarów, paliw) z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych: dróg, parkingów i placów zajmujących znaczną część analizowanego obszaru – oddziaływania negatywne, bezpośrednie i pośrednie, zmienne w zależności od warunków atmosferycznych, długoterminowe, oddziaływujące na wodę i powierzchnię ziemi (gleby), a za ich pośrednictwem na rośliny;
- 5) powstawanie ścieków komunalnych – oddziaływania negatywne, zmienne w zależności od ilości użytkowych danego terenu, długoterminowe, oddziaływujące na wody, ale dobrze rozwinięty system kanalizacji w granicach terenu opracowania minimalizuje ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych oraz powierzchniowych. Potencjalne, niewielkie zagrożenie może być związane z awariami sieci oraz spływem wód z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych;
- 6) zmniejszanie się powierzchni biologicznej czynnej – oddziaływanie negatywne, bezpośrednie i długotrwałe, szczególnie jeśli wskaźnik udziału powierzchni biologicznej czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę będzie się kształtował na minimalnym poziomie ustalonym w planie, t.j. 5%, 10% lub 15% na większości obszaru, przy dopuszczeniu zabudowy nawet 100% powierzchni działki równocześnie negatywnym oddziaływaniem będzie redukcja powierzchni retencjonujących wody opadowe i roztopowe; pozytywnym aspektem jest pozostawienie istniejących skwerów (choćby jeden z nich zostanie okrojony w związku z budową drogi), a także wskazanie dróg o zwiększonym udziałem zieleni i nakaz zachowania i uzupełnienia istniejących oraz realizacji nowych szpalerów drzew;

- 7) wytwarzanie odpadów – oddziaływanie negatywne, długoterminowe; skala oddziaływania będzie zależna od ilości użytkowników terenów oraz charakteru użytkowania obszaru (mieszkaniowy, usługowy), jednak oddziaływanie to będzie występowało wyłącznie poza obszarem, ponieważ - zgodnie z przepisami odrębnymi - odpady są gromadzone w odpowiednich pojemnikach i odbierane z terenów nieruchomości;
- 8) wykorzystywanie zasobów środowiska – brak oddziaływania – na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych;
- 9) zanieczyszczanie gleby lub ziemi – brak oddziaływania – na obszarze objętym projektem planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie mogłoby - przy respektowaniu wytycznych projektu planu - powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi; lokalnie na obszarze występuje historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, które nie wymagało remediacji gruntu przy przemysłowym użytkowaniu terenu;
- 10) ryzyko wystąpienia poważnych awarii – zgodnie z ustaleniami projektu planu nie przewiduje się lokalizacji na obszarze nim objętym żadnych obiektów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii;
- 11) zakłócenie przebiegu korytarzy ekologicznych – brak oddziaływania – teren opracowania nie stanowi ważnego obszaru dla zachowania drożności korytarzy ekologicznych, ze względu na bardzo duże antropogeniczne przekształcenie terenu. W pobliżu obszaru znajdują się wprawdzie elementy systemu przyrodniczego miasta: Park Źródlika, Park H. Sienkiewicza i Park 3 Maja, ale przebieg tras komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu, z torowiskami tramwajowymi, stanowi barierę dla ciągłości korytarzy ekologicznych;
- 12) przekształcenia rzeźby terenu - brak oddziaływania - na terenie opracowania przekształcenia rzeźby są niezauważalne, gdyż teren jest już bardzo zurbanizowany, a ponadto nie charakteryzuje się dużymi deniwelacjami, nie istnieje konieczność zmiany ukształtowania terenu celem posadowienia budynków;
- 13) zagrożenie powodzią - brak oddziaływania - zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej omawiany obszar nie znajduje się w granicach zagrożenia powodziowego 0,2%, 1%, czy 10%. Ryzyko powodziowe związane ze negatywnymi konsekwencjami dla ludności oraz wartości potencjalnych strat powodziowych nie obejmuje swym zasięgiem omawianego obszaru;
- 14) zmiany klimatu lokalnego – oddziaływanie stałe, długoterminowe, wpływające na florę i faunę, oraz zdrowie ludzi - dotyczy jedynie klimatu lokalnego i nie zmienia się znacznie w stosunku do stanu obecnego, ponieważ obszar znajduje się w strefie zurbanizowanej. Można oczekiwać zmian negatywnych - przede wszystkim związanych ze zwiększaniem się powierzchni utwardzonych, co ograniczy możliwości retencji wód opadowych, a zwiększy ryzyko lokalnych zalań i podtopień, ale też pozytywnych - w wyniku przeprowadzanych termomodernizacji budynków oraz eliminacji indywidualnych palenisk.

Niezależnie od potencjalnych skutków realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu, na obszarze będą występowały oddziaływania, które są efektem globalnych zmian klimatycznych:

- zmiana struktury opadów w okresie wegetacyjnym, czyli częstsze susze letnie i wiosenne oraz wzrost liczby opadów nawałnych, w tym gradu. Z racji zwiększonej częstotliwości występowania tych zjawisk należy liczyć się ze wzrastającą liczbą sytuacji

ekstremalnych, czyli powodzi, suszy, osuwisk ziemi oraz erozji wodnej w korytach cieków, z czego na omawianym obszarze mogą występować okresy suszy oraz lokalne podtopienia;

- migracja gatunków, spowodowana ociepleniem klimatu. Migracje gatunków, będące formą ich adaptacji do zmian klimatu, mogą jednak zostać uniemożliwione przez „niedrożność ekologiczną” przekształconych przez człowieka krajobrazów: brak ciągłości ekologicznej formacji roślinnych, niedrożność korytarzy ekologicznych (tak rzecznych jak i leśnych), niskie nasycenie krajobrazu elementami przyrodniczymi mogącymi stanowić „wyspy środowiskowe” dla poszczególnych gatunków (np. drobnymi torfowiskami, mokradłami, oczkami wodnymi). Z uwagi na znaczny stopień zurbanizowania, na omawianym obszarze oddziaływanie to nie wystąpi w znacznym stopniu.

- zwiększone prawdopodobieństwo powodzi błyskawicznych, wywołane silnymi opadami mogącymi powodować zalewanie obszarów, na których nieodpowiednio prowadzona jest gospodarka przestrzenna.

Odporność efektów realizacji ustaleń planu na zmiany klimatu, a szczególnie klęski żywiołowe należy uznać za wysoką. Obszar opracowania planu należy do terenów w pełni zurbanizowanych, pozbawionych wartościowych siedlisk, dzikiego ptactwa, gatunków zwierząt, roślin oraz grzybów chronionych. Zmiany klimatu miasta jakie mogą nastąpić w przyszłości tj. wzrost średniej temperatury powietrza (fale upałów), zmniejszenie wilgotności powietrza (susze), burze i silne wiatry pozostaną prawdopodobnie bez wpływu na realizację ustaleń planu. Oddziaływanie zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na ustalenia projektu planu będzie znikome lub żadne. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na różnorodność biologiczną oraz inne kwestie/elementy środowiska przyrodniczego został omówiony powyżej. Jak wynika z przeprowadzonych analiz wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko będzie on w większości elementów pozytywny i nie będzie generował istotnych konfliktów środowiskowych. Wyeliminowanie źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza związanych z ogrzewaniem budynków lub procesami technologicznymi wpłynie na złagodzenie ewentualnych zmian klimatu.

Dla potrzeb niniejszej prognozy, przeanalizowano możliwe oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze w podziale na:

1. bezpośrednie – mechaniczne przekształcenia gruntów - pod budynkami oraz nawierzchniami utwardzonymi (płace postojowe, drogi), hałas, wytwarzanie odpadów;
2. pośrednie – emisja zanieczyszczeń pyłowych do powietrza, ryzyko wystąpienia wypadków;
3. wtórne – zwiększenie spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni;
4. skumulowane – na terenie zainwestowanym będą kumulowały się różnego rodzaju zanieczyszczenia – ścieki, emisje pyłowo-gazowe do atmosfery, odpady komunalne;
5. krótkoterminowe – emisja hałasu, ryzyko wystąpienia wypadków w fazie budowy;
6. długoterminowe – uszczelnienie powierzchni, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, wytwarzanie odpadów (wzrost ilości odpadów komunalnych);
7. stałe – wytwarzanie odpadów, emisje do powietrza.

Analizując ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych należy stwierdzić, iż na obszarze

objętym opracowaniem ryzyka takie nie występują. Wprawdzie osiągnięcie celów środowiskowych dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych rzecznych, to znaczy stanu dobrego wód, jest zagrożone na obszarze całego miasta, to brak cieków i zbiorników na obszarze objętym opracowaniem powoduje, że cele środowiskowe określone w planie gospodarowania wodami (na obszarze dorzecza Odry) nie mają zastosowania. Podkreślenia wymaga fakt, iż eliminacja tego ryzyka jest możliwa tylko poprzez kompleksowe działania obejmujące całe miasto.

Ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla Jednolitych Części Wód Podziemnych również nie występuje, ponieważ wody zbiornika GZWP 401 należą do bardzo czystych i czystych lub bardzo nieznacznie zanieczyszczonych, a stopień podatności poziomu zbiornikowego na zanieczyszczenia na obszarze objętym omawianym opracowaniem w większości obszaru jest średni.

Należy równocześnie pamiętać, iż oddziaływania, będące skutkiem realizacji ustaleń planu, będą występowały zarówno w fazie budowy poszczególnych obiektów, jak i ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane. Skala wzrostu ilości emitowanych zanieczyszczeń, hałasu, wytwarzanych odpadów będzie zależna od ilości użytkowników terenów.

Ponieważ przez oddziaływanie na środowisko, zgodnie z prawem ochrony środowiska, rozumie się również oddziaływanie na zdrowie ludzi, należy stwierdzić, iż wskazanie w ustaleniach planu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U), jako obszarów zabudowy śródmiejskiej, w myśl przepisów odrębnych, może spowodować pogorszenie warunków życia mieszkańców lub przebywających tam osób.

9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru

W punkcie 8 niniejszej prognozy 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.

Jak wskazano w rozdziale 5 i 8, realizacja ustaleń planu nie będzie miała także negatywnych oddziaływań na pobliski obiekt objęty ochroną jako pomnik przyrody - Park Źródlika.

Plan utrzymuje istniejący na omawianym obszarze układ drogowy, na który składają się ulice klasy: głównej (z torowiskiem tramwajowym), zbiorczej, lokalnej i dojazdowej

i przewiduje jego rozbudowę - lokalizację nowych dróg: klasy zbiorczej i dojazdowej. Ponieważ ulice są znaczącym emitorem zanieczyszczeń i hałasu, w celu redukcji tych uciążliwości w projekcie ustalono nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oraz nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew we wskazanych lokalizacjach, a także wskazano, iż projektowane ulice dojazdowe będą miały zwiększony udział zieleni.

Biorąc pod uwagę określone w projekcie planu przeznaczenie poszczególnych terenów ustalono, iż wszystkie wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MW/U) wymagają ochrony akustycznej. Stosując się do klasyfikacji przyjętej w prawie ochrony środowiska wskazano je jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej stu tysięcy mieszkańców”. Należy jednak pamiętać, iż - zgodnie z art. 114 ust. 4 ustawy Prawo ochrony środowiska - „w przypadku zabudowy mieszkaniowej (..) lub budynków związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zlokalizowanych na granicy pasa drogowego lub przyległego pasa gruntu w rozumieniu ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (...), ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach”.

Projekt planu zawiera ustalenia, których realizacja ma zapobiegać także innym negatywnym oddziaływaniom na środowisko. Zakłada wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów. Wprowadzono nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych, drogi wewnętrznej, zieleni urządzonej publicznej oraz placu publicznego w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu (dopuszczając na określonych warunkach ich lokalizację w terenach o innym przeznaczeniu) oraz nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem istniejącej nadziemnej stacji transformatorowej w terenie 4.2.ZP, stacji transformatorowych i systemów fotowoltaicznych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi, a także stacji ładowania i przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

W projekcie sformułowano także ustalenia w zakresie:

- ochrony i kształtowania krajobrazu: nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem uzupełniania i wymiany drzewostanu, nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca i formy sadzenia, liczby i rozstawu drzew oraz wykonania nasadzeń w donicach w przypadku braku możliwości realizacji nasadzeń w rodzimym gruncie - za wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;

- ochrony powietrza: zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję przekraczającą dopuszczalne normy;

- ochrony wód: nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru 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 odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;

- gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami: nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej bądź ogólnospławnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy, realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg, włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście;

- ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym: zakaz lokalizacji 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.

Należy podkreślić, iż analizowany teren już obecnie jest uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej (co można stwierdzić na podstawie analizy map - podkładów geodezyjnych).

Istniejąca infrastruktura techniczna w obszarze planu to:

- wodociągi rozdzielcze,
- kanały ogólnospławne,
- kanały deszczowe,
- ciepłociągi wody gorącej,
- gazociągi niskiego oraz średniego ciśnienia,
- linia radiowa.

Szczególnie istotne jest wyeliminowanie lokalnych systemów grzewczych (domowych palenisk), w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza, stąd - jeżeli nie istnieje możliwość podłączenia budynków do miejskiej sieci ciepłowniczej - należy do celów grzewczych stosować źródła ciepła spełniające wymagania standardów jakości powietrza.

Niezależnie od regulacji, jakie można zawrzeć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, to dopiero stosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych określonych w przepisach odrębnych w procesie inwestycyjnym i późniejszej eksploatacji obiektów i urządzeń zapewni zachowanie standardów jakości środowiska.

W projekcie planu ustalono nakaz włączania terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście. Dla miasta Łodzi obowiązują w tym zakresie: Regulamin utrzymania czystości i porządku oraz Plan gospodarki odpadami dla województwa łódzkiego.

Ze względu na ustalony w planie dominujący na tym obszarze rodzaj przeznaczenia, jakim jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa oraz zwiększenie powierzchni terenów komunikacyjnych, realizacja zgodnych z planem zamierzeń inwestycyjnych może powodować zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do stanu obecnego i utrzymanie małej różnorodności biologicznej omawianego obszaru.

Plan ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych, w wysokości minimum:

- 5% - dla terenów 5.1.MW, 2.6.MW/U, 3.3.MW/U i 4.1.MW/U;
- 10% - w terenach 1.1.MW/U, 2.1.MW/U, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U, 3.4.MW/U, 1.2.MW/U, 3.5MW/U;
- 15% - dla terenów 2.3.MW/U i 3.2.MW/U;
- 25% - dla terenu 2.2.MW/U;
- 40% - dla terenu 3.7.PP;
- 70% - dla terenów 3.1.ZP, 3.6.ZP i 4.2.ZP.

Dla terenów dróg ustalono zwiększony udział zielni w projektowanych drogach dojazdowych. W planie nakazano też zachowanie i uzupełnianie istniejących oraz realizację projektowanych szpalerów drzew.

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.

Projekt planu nie zawiera specjalnych ustaleń odnoszących się do terenu przemysłowego, na którym stwierdzono historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi – nie wymagające remediacji gruntu, a dla którego w planie ustalono przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (2.2.MW/U), jednak zasadne wydaje się przeprowadzenie badań gruntu przed zagospodarowaniem terenu na ten cel i udostępnieniem go mieszkańcom.

Ustalenia projektu planu w zakresie zasad adaptacji istniejącej zabudowy, jak i kształtowania nowej, mają na względzie potrzebę harmonijnego i spójnego krajobrazowo kształtowania przestrzeni tego fragmentu miasta. W tym celu plan określa m.in. dopuszczalną maksymalną wysokość obiektów i budynków różnego typu, kąt nachylenia połaci dachu, rodzaj ogrodzeń, kolorystykę obiektów budowlanych.

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 (zabytki) – tak poszczególnych obiektów, jak i historycznych zespołów budowlanych, przy równoczesnej trosce o stan poszczególnych elementów środowiska, poprzez ograniczenie istniejących uciążliwości i zagrożeń.

W niniejszej prognozie odstępuje się od dokonania analizy i oceny rozwiązań, przyjętych w projekcie planu miejscowego, pod kątem oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, z uwagi na brak obszaru Natura 2000, zarówno w granicach terenu objętego opracowaniem, jak i w jego sąsiedztwie (w strefie potencjalnego oddziaływania).

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu

Zgodnie z obowiązującymi przepisami 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 oddziaływania na środowisko „przedstawia – biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy”.

Ze względu na brak obszarów Natura 2000 w granicach badanego obszaru oraz w jego sąsiedztwie (w strefie możliwego oddziaływania rozwiązań zawartych w projekcie) nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych do zawartych w projekcie planu, bowiem rozwiązania zawarte w projekcie nie mają wpływu cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

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. Projekt zawiera sformułowania zapewniające ochronę w zakresie środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego. Przyjęte w projekcie planu ustalenia nie naruszają również zasady zrównoważonego rozwoju. Ponadto są zgodne z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*.

Nie istnieje, zatem, potrzeba wskazania alternatywnego w stosunku do przedstawionego w projekcie planu rozwiązania w zakresie zagospodarowania obszaru.

11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania

Analiza skutków realizacji postanowień projektowanego planu powinna polegać na:

- 1) ocenie oddziaływania projektowanego zagospodarowania poszczególnych terenów na środowisko;
- 2) 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 wydano decyzję o uwarunkowaniach

środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie, metodach i częstotliwości określonych w decyzji.

Monitoring 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 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 właściwe organy administracji.

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.

12. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Obszar objęty projektem planu i jego otoczenie nie sąsiadują bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a dopuszczalne ustaleniami projektu planu przedsięwzięcia, jakie mogą być realizowane w jego obszarze, nie będą skutkowały transgranicznym oddziaływaniem na środowisko, w rozumieniu obowiązujących przepisów.

13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Juliana Tuwima i Wodnej*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Nr LXXII/1946/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. Zawartość prognozy została dostosowana do obowiązujących przepisów.

Prognozą, tak jak projektem planu, objęto teren o powierzchni ok. 22 ha, ograniczony: od północy - ulicą J. Tuwima, od zachodu – ulicą Targową, od południa – aleją Marszałka J. Piłsudskiego i od wschodu – ulicą Wodną. Obszar objęty opracowaniem należy do strefy wielkomiejskiej Łodzi.

Projekt planu miejscowego, dla potrzeb którego sporządzono niniejszą prognozę, określa przeznaczenie terenów i ustala: zasady ich zabudowy i zagospodarowania, obsługę komunikacyjną, zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego, a także stwarza podstawy materialno-prawne do wydawania decyzji administracyjnych.

Obszar objęty opracowaniem należy do terenów zurbanizowanych, w wysokim stopniu zainwestowanych. Obecnie teren ten jest wykorzystywany pod funkcje mieszkaniowe i usługowe. Nie ma tam dużych terenów zieleni urządzonej, a jedynie niewielkie skwery oraz zieleń towarzysząca zabudowie. Zgodnie z ustaleniami planu utrzymany zostanie dotychczasowy sposób zagospodarowania obszaru, ale rozbudowany zostanie układ drogowy.

Według projektu planu na obszarze tym wyodrębniono tereny o przeznaczeniu:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (5.1.MW),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej (1.1.MW/U, 2.1.MW/U, 2.4.MW/U, 2.5.MW/U i 3.4.MW/U oraz 1.2.MW/U, 2.2.MW/U, 2.3.MW/U, 2.6.MW/U, 3.2.MW/U, 3.3.MW/U, 3.5.MW/U i 4.1.MW/U),
- tereny zieleni urządzonej (3.1.ZP, 3.6.ZP i 4.2.ZP),
- teren placu publicznego (3.7.PP),
- tereny dróg publicznych - ulica z torowiskiem tramwajowym klasy głównej oraz ulice klas: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego (1KDG+T, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD oraz 4KDD),
- teren drogi wewnętrznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego (1KDW).

Przeznaczeniem uzupełniającym dla wszystkich terenów jest infrastruktura techniczna, ponadto dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i/lub usługową (MW, MW/U) - garaże wielostanowiskowe i drogi wewnętrzne. Przeznaczeniem uzupełniającym terenów MW są również tereny zabudowy usługowej. Dla terenów zieleni i placu publicznego przeznaczeniem uzupełniającym są: drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, ponadto w terenach 3.1.ZP, 3.6.ZP i 4.2.ZP - urządzenia sportowe, rekreacyjne i dydaktyczne, a w terenie 3.7.PP - parkingi. Dla wyznaczonych w planie terenów dróg publicznych przeznaczeniem uzupełniającym są: drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, stanowiska postojowe dla samochodów i rowerów.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są zgodne z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi* (z 2018 r., zmienionego w 2019 r. i w 2021 r.). Dla przedmiotowego obszaru w Studium przyjęto jednostki funkcjonalno-przestrzenne, w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę, w Strefie Wielkomiejskiej:

- W2a - Tereny porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II (południowa, mniejsza część obszaru). Jednostka ta została scharakteryzowana jako „obszar położony centralnie, istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej. Wyróżnia się zróżnicowaną strukturą przestrzenną – układy zwarte pierzejowe, zespoły zabudowy wolnostojącej (np. przemysłowe), obiekty wolnostojące (np. wille).”

- W3b - Tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej - wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III (środkowa i północna część, większość obszaru). Jednostka ta została scharakteryzowana jako „obszar istotny dla tożsamości miasta, mający pełnić rolę śródmiejskiej dzielnicy mieszkalno-usługowej. Wyróżnia się zróżnicowaną strukturą przestrzenną – układy zwarte pierzejowe, zespoły zabudowy wolnostojącej (np. poprzemysłowe), obiekty wolnostojące (np. wille).”

Zgodnie z zapisami *Studium* cały obszar należy do Strefy Wielkomiejskiej wg Strategii przestrzennego rozwoju Łodzi 2020+, a także do obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji, jak również został zaliczony do obszaru zabudowy śródmiejskiej.

W docelowym systemie transportowym miasta wskazano istniejącą drogę/ulicę ruchu przyspieszonego - aleję marsz. J. Piłsudskiego oraz projektowaną ulicę zbiorczą - łączącą ulicę Targową z ul. Uniwersytecką.

Obszar objęty planem w całości znajduje się w granicach wskazanych w *Studium* stref ochrony konserwatorskiej, oznaczonych jako:

- B - strefa ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia (południowa część obszaru),
- C - strefa ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków (środkowa i północna część obszaru),
- strefa konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

Ustalenia projektu planu zmierzają do ograniczenia niekorzystnego oddziaływania na środowisko obszaru i jego sąsiedztwa. Wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących (zawsze oraz potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, przedsięwzięć z zakresu infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazane zostały:

- zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/44 z dnia 20.01.1971 r. - historyczny zespół budownictwa przemysłowego Scheiblera-Grohmana,
 - strefa ochrony archeologicznej,
 - strefa ochrony konserwatorskiej obejmująca cały obszar objęty planem, stanowiąca fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Nowa Dzielnica”;
- zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków (8 obiektów).

Wskazano także zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem P1 – kamienica przy ulicy Targowej 38, dla którego ustalono dopuszczenie przemieszczenia.

Ochroną akustyczną zostały objęte tereny oznaczone jako: MW i MW/U - wskazane jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Wszystkie tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zostały zaliczone do obszarów zabudowy śródmiejskiej, w myśl przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, przez co możliwe będzie zwiększanie intensywności zabudowy, kosztem pogorszenia jakości

życia mieszkańców i użytkowników (wskutek ograniczenia naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń).

W planie wskazano m.in. teren o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i tereny zabudowy usługowej (2.2.MW/U) w miejscu, gdzie przez długi czas prowadzona była działalność przemysłowa. Wprawdzie stwierdzono historyczne zanieczyszczenie powierzchni ziemi, ale regionalny dyrektor ochrony środowiska w 2016 roku zwolnił władającego powierzchnią ziemi (Spółę Gillette) z obowiązku przeprowadzenia remediacji gruntu, ponieważ przeprowadzona ocena wykazała, iż nie wystąpiło znaczące zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska. Pod względem standardów jakości gleby i ziemi badany obszar zaliczono do grupy C - tereny przemysłowe, użytki kopalne, tereny komunikacyjne. Wskazano na ograniczoną dyspersję substancji z powietrza gruntowego do powietrza atmosferycznego poprzez nieznaczne i lokalne zanieczyszczenie wierzchniej warstwy ziemi oraz uszczelnienie powierzchni asfaltem i betonem. Wiążąca się z likwidacją tych powierzchni uszczelnionych zmiana przeznaczenia terenu, który zgodnie z ustaleniami planu jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, będzie wymagała ponowienia badań gruntu pod kątem spełniania wymogów dla nowej funkcji.

Realizacja zgodnych z ustaleniami planu inwestycji umożliwi zagospodarowanie obszaru z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego i zachowaniem ładu przestrzennego tej części miasta, ale równocześnie będzie skutkowała zwiększeniem powierzchni zabudowy i jej intensywności, jak też znacznym wzrostem powierzchni o utwardzonych, nieprzepuszczalnych nawierzchniach, kosztem powierzchni biologicznie czynnej. Istotne będzie zatem zapewnienie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej ustalonym w planie (tzn. 5%, 10% lub 15% dla przeważającej większości terenów z zabudową), a także właściwe urządzenie zieleni - zarówno ogólnodostępnej, jak i towarzyszącej zabudowie - a następnie zapewnienie jej systematycznej, profesjonalnej pielęgnacji.

Ścisłe respektowanie ustaleń projektu planu, dotyczących zasad zagospodarowania terenów i ich obsługi poprzez infrastrukturę techniczną, pozwoli zminimalizować negatywne oddziaływanie na środowiska, w przypadkach, gdy nie można go całkowicie wyeliminować.

Obowiązujące akty prawne:

1. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, ze zm.)*
2. *Ustawa 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 2022 r., poz. 1029, ze zm.)*
3. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839, ze zm.)*
4. *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556, ze zm.)*
5. *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112)*

6. *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916, ze zm.)*
7. *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840)*

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Materialy źródłowe:

1. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, Uchwała Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zmienione 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.
2. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi* (nieobowiązujące), Uchwała Nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 kwietnia 2002 r.
3. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie w rejonie alei Rodziny Scheiblerów oraz ulic: Juliana Tuwima, Jana Kilińskiego i Krzysztofa Kieślowskiego*, Uchwała Nr LXII/1883/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 lipca 2022 r.
4. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Prezydenta Gabriela Narutowicza, dr. Stefana Kopcińskiego i Juliana Tuwima na wschód od planowanego przedłużenia ulicy Uniwersyteckiej*, Uchwała Nr XXXIII/1087/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 lutego 2021 r.
5. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Wodnej, Juliana Tuwima i Przędzalnianej*, Uchwała Nr XVII/712/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 grudnia 2019 r.
6. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Fabrycznej, Edwarda Abramowskiego i Henryka Sienkiewicza*, Uchwała Nr LXV/1938/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 października 2022 r.
7. *Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Juliana Tuwima i Wodnej*, maj 2023 r.
8. *Opracowanie ekofizjograficzne sporządzane na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Juliana Tuwima i Wodnej*, MPU, czerwiec 2020 r.
9. *Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej* (Strategia z Göteborga)
10. *Strategia Rozwoju Kraju 2020*, Warszawa, wrzesień 2012
11. *Polityka Ekologiczna Państwa 2030* (PEP2030)
12. *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi* - Uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4915)
13. *Program ochrony środowiska Województwa łódzkiego na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2024*, Łódź, 2016
14. *Raporty o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2015 r., 2016 r. i 2017 r.*, Biblioteka Monitoringu Środowiska, 2016 - 2018
15. *Program Ochrony Środowiska dla Miasta Łodzi na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025* - Uchwała Nr LXXVIII/2101/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 31 października 2018 r.
16. *Mapa akustyczna miasta Łodzi na lata 2017 - 2022*, Łódź, 2018
17. Uchwała Nr LXXVII/1608/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 grudnia 2013 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Łodzi na lata 2013-2018”
18. *Plan gospodarki odpadami dla województwa łódzkiego na lata 2016-2022 z uwzględnieniem lat 2023-2028*, Uchwała Nr XL/502/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 20 czerwca 2017 r.
19. *Atlas Miasta Łodzi*, Urząd Miasta Łodzi, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, 2002 r., 2009 r. i 2012 r.
20. *Prognozowanie skutków przyrodniczych planu zagospodarowania przestrzennego*, wyd. IGPIK – Oddział w Krakowie, 1998 r.

21. *Poradnik przygotowania inwestycji, z uwzględnieniem zmian klimatu, ich łagodzenia i przystosowania do tych zmian oraz odporności na klęski żywiołowe*, Ministerstwo Środowiska, Departament Zrównoważonego Rozwoju, październik 2015, Warszawa

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU