

PROGNOZA

ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

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

DYREKTOR MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ:

mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wiśniewska

AUTOR:

mgr inż. Marcin Jóźwik

01.07.2025 r.

Łódź, lipiec 2025

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 stanu środowiska, potencjalne jego zmiany w przypadku braku realizacji projektowanego planu	13
5. Analiza stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	23
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	41
11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	42
12. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	43
13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.....	43
Obowiązujące akty prawne.....	48
Materiały źródłowe	49

Załącznik:

- Oświadczenie autora 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 ulic Wólczańskiej i Piotra Skargi*.

Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Nr LXXXVII/2638/24 z dnia 21 lutego 2024 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 ulic *Wólczańskiej i Piotra Skargi* (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),
- 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,
- 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) 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W projekcie zostały wyodrębnione następujące tereny, tzn. wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem, dla których ustalono niżej wymienione przeznaczenie:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami **1MW-U** i **2MW-U**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren garażu, teren komunikacji drogowej

wewnętrznej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, (z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego), lub garażu, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem **1MW-U-KOG**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;

- teren zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem **1ZP**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszo-rowerowej oraz teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami, teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD i 2KDD**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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 dla całego obszaru objętego planem 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 przyjęto kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem: porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem obiektów zabytkowych, zapewnienia właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu, w tym pomiędzy terenami inwestycyjnymi i aktywnymi przyrodniczo, możliwości szerokiego wachlarza działań budowlanych przy zabudowie istniejącej.

Ustalono, 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 oraz lokalizacji zabudowy wprowadzono zakaz lokalizacji: usług uciążliwych, punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu, a także tymczasowych obiektów budowlanych.

Sformułowano ustalenia w zakresie: wskaźników i parametrów zabudowy, kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków, lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w projekcie wyznaczono układ przestrzeni publicznych, do którego należą teren zieleni

urządzonej oznaczony symbolem 1ZP oraz tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: 1KDD i 2KDD. Ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu ustalono, przede wszystkim, zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

Sformułowano również ustalenia w zakresie:

- w zakresie odnawialnych źródeł energii: dopuszczenie wykorzystania w terenach ZP i KDD instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

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

- 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, wykorzystanie lub retencjonowanie 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, włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;

- ochrony przed polami elektromagnetycznymi: 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-U i MW-U-KOG.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych plan wprowadza strefę ochrony konserwatorskiej „C” elementów rozplanowania oraz zabytków obejmującą cały obszar planu, dla której ustala się nakaz zachowania historycznej struktury przestrzennej obejmującej istniejący układ ulic i placów wraz z lokalizacją pierzei stanowiących ich obudowę.

Plan wskazuje lub wprowadza (oznaczone graficznie na rysunku projektu planu):

- zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/98 z dnia 15 czerwca 2012 r. – „Historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej na odcinku od al. Piłsudskiego / al. Mickiewicza do ul. Pabianickiej”, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

- zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości 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 powstałych w wyniku tego działek, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi lub infrastrukturę techniczną.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustalono wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, obejmujące również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta na obszarze całego planu.

Również na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa plan wprowadza zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych na obszarze całego planu.

Cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych w projekcie planu ustalono, iż układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią tereny: tereny komunikacji drogowej publicznej 1KDD i 2KDD (ul. Piotra Skargi), drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu. Ulica Wólczańska stanowi układ komunikacyjny zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych znajdujących się na obszarze objętym planem. Połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia ul. Wólczańska zlokalizowana poza granicą planu.

Ustalona została minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych - dla mieszkań i usług, a dla rowerów - dla usług. Uwzględnione zostały potrzeby osób niepełnosprawnych (posiadających kartę parkingową).

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

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

Ustalona została stawka procentowa służąca pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy 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 terenów:

- dróg dojazdowych (1KDD i 2KDD),
- publicznie dostępnego samorządowego parku (1ZP),
- zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego (1MW-U i 2MW-U).

Wskazano, że dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów 1MW-U i 2MW-U, realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Ustalenia szczegółowe zostały sformułowane w zakresie:

- przeznaczenia (podstawowego i uzupełniającego) - dla wszystkich terenów;
- warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (łącznie - dla wszystkich terenów przewidzianych do zabudowy (MW-U, MW-U-KOG), terenu zieleni urządzonej (ZP);
- szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dla wszystkich terenów przewidzianych do zabudowy (MW-U, MW-U-KOG), terenu zieleni urządzonej (ZP),;
- warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz szerokości w liniach rozgraniczających - dla terenów dróg publicznych (1KDD i 2KDD).

W ustaleniach szczegółowych projektu planu zostały również określone, m.in. wskaźniki zagospodarowania terenów: udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej:

- udział powierzchni zabudowy:
 - w terenie **1MW-U** – maksimum 0,6,
 - w terenie **2MW-U** – maksimum 0,8,
 - w terenie **1MW-U-KOG** – maksimum 1,0 (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu), maksimum 0,8 (dla realizacji

zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług),

- nadziemną intensywność zabudowy:

- w terenie **1MW-U** – minimum 0,8, maksimum 1,75,
- w terenie **2MW-U** – minimum 1,2, maksimum 3,0,
- w terenie **1MW-U-KOG** – minimum 1,3, maksimum 5,0 (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu), minimum 0,5, maksimum 3,5 (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług),

- udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenie **1MW-U**: minimum 0,15,
- w terenie **2MW-U**: minimum 0,15,
- w terenie **1MW-U-KOG**: minimum 0,15,
- w terenie **1ZP** – minimum 0,75.

Dla działek w terenie **1MW-U-KOG**, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana co najmniej w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie minimum połowę powierzchni działki lub będzie realizowane przekrycie podwórz i dziedzińców przeziernymi zadaszeniami dopuszcza się zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 1,0.

Dla terenów dróg wskaźniki nie zostały ustalone.

Dla terenu zieleni urządzonej (1ZP) ustalono zakaz lokalizacji budynków.

W obowiązującym obecnie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, przyjętym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 roku zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. oraz uchwałą Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. przedmiotowy obszar znajduje się w następującej jednostce – tereny zabudowy wielofunkcyjnej (symbol WZ2).

Jednostka ta została scharakteryzowana w Studium m.in., jako obszary wskazane do przekształceń, w tym tereny poprzemysłowe, powojkowe, nieużytki miejskie, wymagające zmian strukturalnych, funkcjonalnych i wizerunkowych. Sytuowane są one głównie w sąsiedztwie Strefy Wielkomiejskiej, stanowią zaplecze dla rozwoju centrum miasta i przestrzennej kontynuacji śródmiejskiej typologii zabudowy.

Głównymi celami polityki przestrzennej danej jednostki są:

- Podnoszenie jakości życia i zamieszkania.
- Aktywizacja obszarów i kształtowanie atrakcyjnej struktury miejskiej w zakresie funkcji i wizerunku.
- Przekształcanie istniejącej i kreacja nowej struktury przestrzennej.
- Ochrona istniejących wartości historycznych i kompozycyjnych.

Dla jednostki tej ustalono wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia biologicznie czynna w wysokości minimum: 10%;

- intensywność zabudowy, w wysokości (brutto do całości terenu) maksimum: 2,0.

Dla terenów tych *Studium* określa m.in. zasady kształtowania zieleni: zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej w terenie WZ2 odległości w linii prostej nie większej niż:

- 500 m 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), zieleni urządzonej (Z), tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (O), ogrody działkowe (D), cmentarze (C) i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (RW), a także terenów zieleni urządzonej oraz gruntów leśnych w ramach wszystkich pozostałych jednostek funkcjonalno-przestrzennych,
- 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.

Ponadto obowiązujące *Studium* określa, że w każdej z jednostek funkcjonalnoprzestrzennych dopuszcza się, oprócz określonego przeznaczenia, dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru terenami: przestrzeni publicznych, zieleni, lasów, wód powierzchniowych, komunikacji i obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Analizowany teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „Strefa C” – ochrona konserwatorska elementów rozplanowania oraz zabytków. Strefa ta obejmuje obszary zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego tworzących układy przestrzenne lub znajdujących się w rozproszeniu, a także historyczne układy przestrzenne częściowo przekształcone. Dla tej strefy *Studium* ustala obligatoryjną ochronę zabytków wraz z otoczeniem oraz ochronę historycznego przebiegu dróg, a także fakultatywną ochronę zasad lokalizowania zabudowy względem przestrzeni publicznej, zasad lokalizowania zabudowy w głębi działki, zasad zagospodarowania działki i historycznych granic działek.

Projekt planu wskazuje zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/98 z dnia 15 czerwca 2012 r. – „Historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej na odcinku od al. Piłsudskiego / al. Mickiewicza do ul. Pabianickiej”, w granicach oznaczonych na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Projekt wskazuje również zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie.

Obszar sąsiaduje z obszarem rewitalizacji, obszarem zdegradowanym oraz Strefą Wielkomiejską. Całość obszaru znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej. Omawiany obszar znajduje się w granicach wyznaczonego w Studium obszaru zabudowy śródmiejskiej.

W zakresie systemu komunikacji *Studium* wskazuje przebieg istniejącej drogi klasy zbiorczej – ulicy Wólczańska. Obszaru znajduje się w granicach strefy ochrony przed ruchem kołowym tranzytowym oraz w granicach strefy o szczególnym priorytecie dla transportu publicznego.

Analizowany obszar objęty jest w całości ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar znajduje się w obowiązującym mpzp dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta (uchwała Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r.). Dla tego obszaru ww. plan wskazuje tereny:

- 1U/KG – tereny zabudowy usługowej i parkingów,
- 4U – teren zabudowy usługowej,
- 5U – teren zabudowy usługowej,
- 4ZP – teren zieleni urządzonej,
- 1KPX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
- 2KPX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
- 1KDZ 1/4 – ulicy zbiorczej,
- 12KDD 1/2 – ulicy dojazdowej.

Analizowany obszar graniczy z terenami, dla których obowiązuje w/w plan miejscowy. Tereny w w/w planie sąsiadujące z obszarem to:

- 1UH – tereny zabudowy usług handlu,
- 6U – teren zabudowy usługowej,
- 7U – teren zabudowy usługowej,
- 4ZP – teren zieleni urządzonej,
- 1KP – tereny publicznych ciągów pieszych,
- 2KP – tereny publicznych ciągów pieszych,
- 13MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- 14MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,

- 15MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
- 13KDD 1/2 – ulicy dojazdowej,
- 14KDD 1/2 – ulicy dojazdowej.

Audyt krajobrazowy stanowi narzędzie ochrony krajobrazu wprowadzone do krajowego porządku prawnego na podstawie art. 7 pkt 7 ustawy z 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015 poz. 774, tzw. ustawy krajobrazowej). Przyjęcie ustawy było skutkiem wdrażania Europejskiej Konwencji Krajobrazowej. Nadrzędnym celem audytu krajobrazowego jest wskazanie krajobrazów priorytetowych, wymagających zachowania lub/i określenia zasad i warunków ich kształtowania.

„Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego” (AKWŁ) został przyjęty uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. i wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2025 r. Jest on wyrazem polityki samorządu województwa w zakresie krajobrazu jako dobra wspólnego, ukierunkowanej na: ochronę, gospodarowanie i planowanie krajobrazu. Stanowi źródło wiedzy o krajobrazie i zawiera zbiór wytycznych oraz rekomendacji służących zachowaniu wartości krajobrazu.

Cały obszar objęty miejscowym planem znalazł się w wyznaczonej w AKWŁ jednostce krajobrazowej 10-318.19-192, w ramach grupy krajobrazowej „C” – krajobrazów kulturowych, typu wielkomiejskiego (10) i podtypu – obszary zabudowy mieszkaniowej (10c). Obszar opracowania nie został wskazany w audycie jako krajobraz priorytetowy.

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 ulicy Wólczańskiej i Piotra Skargi”. Opracowanie to zawiera charakterystykę stanu i funkcjonowania 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 określeniu zasad zagospodarowania terenu z uwzględnieniem walorów przyrodniczych obszaru.

Według opracowania ekofizjograficznego „Obszar opracowania położony jest na terenach wewnętrznych strefy zurbanizowanej Łodzi. Na obszarze tym nie występują większe zespoły zieleni. Znajdująca się w jego granicach i najbliższym otoczeniu zieleni, to zieleni towarzysząca zabudowie usługowej i mieszkaniowej oraz zaniedbane tereny zieleni.

Otoczenie omawianego obszaru stanowi zabudowa handlowo-usługowa, w tym m.in. Hala Targowa Górniak, zabudowa śródmiejska kamieniczna, parking oraz niezagospodarowane tereny zieleni. Od zachodu teren graniczy z ul. Wólczańską, która jako ulica zbiorcza, obsługuje znaczny ruch komunikacji samochodowej. W niewielkiej odległości na południe od tego obszaru, za, znajduje się ruchliwa trasa komunikacyjna – ul. Pabianicka.(...)

(...) Obszar opracowania nie wchodzi w skład żadnego z terenów tworzących system ekologiczny miasta.(...)

(...)W granicach analizowanego terenu nie występują żadne obiekty ani obszary przyrodnicze i krajobrazowe objęte prawnymi formami ochrony ani proponowane do objęcia taką ochroną.

Skala zmian, jakie dotychczas zaszły w środowisku omawianego obszaru jest bardzo duża. Tereny zagospodarowane i po części zdegradowane zajmują tu znaczne powierzchnie, co przekłada się na ogólną kondycję środowiskową analizowanego obszaru. Intensywna urbanizacja przyczyniła się do znacznego pogorszenia stanu środowiska – wzrost powierzchni utwardzonych i nieprzepuszczalnych (utrudniona infiltracja wód opadowych do gruntu i zmniejszona retencja powierzchniowa), zmiana warunków gruntowych, generowanie hałasu, emisja zanieczyszczeń oraz wzrost natężenia ruchu samochodowego.”

W opracowaniu stwierdzono także, iż „Ze względu na stan zurbanizowania obszaru, istniejące uwarunkowania fizjograficzne oraz bardzo ograniczone zasoby przyrodnicze w tej części miasta, podstawowym terenem wskazanym do pełnienia funkcji przyrodniczych powinny być niezagospodarowane działki o nr ew.: 266, 268, 269, 277 i 193/17. Ze względu na bardzo małe zasoby obszarów zadrzewionych w tej części miasta, a tym samym na analizowanym terenie, należy starać się o utrzymanie w miarę możliwości wszystkich istniejących obszarów zieleni wysokiej. Dla przykładu, terenem wskazanym do pełnienia funkcji przyrodniczych powinien być obszar zaplecza budynków wielorodzinnego i usługowego.”

Zgodnie z zaleceniami opracowania ekofizjograficznego przy sporządzaniu projektu planu miejscowego należało uwzględnić przede wszystkim:

- uzupełnianie zieleni przyulicznej oraz utrzymanie jak najwyższego udziału powierzchni biologicznie czynnej przy jednoczesnym wzbogacaniu struktury i różnorodności istniejącej zieleni; dążenie do uzyskania układu zieleni o dużych walorach estetycznych, dobrze zharmonizowanego z otoczeniem i 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 - w granicach obszarów narażonych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu, którego obniżenie poziomu jest niemożliwe do uzyskania - wprowadzenie zakazów lokalizacji funkcji lub obiektów wymagających ochrony akustycznej.

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

Podział fizycznogeograficzny

Według regionalizacji fizycznogeograficznej J. Kondrackiego (1998) opisywany obszar leży w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionie Nizina Południowowielkopolska oraz mezoregionie Wysoczyzna Łaska.

W 2018 r. opublikowana została zmodyfikowana wersja podziału Polski na regiony fizycznogeograficzne (m.in. Jerzy Solon, Andrzej Richling, Wiesław Ziaja). Nowy podział jest modyfikacją podziału J. Kondrackiego. Doprecyzowano również przebieg granic mezo-

i makroregionów w oparciu o najnowsze dane geologiczne i geomorfologiczne. W zaktualizowanej wersji podziału analizowany obszar znalazł się również w prowincji Niż Środkowoeuropejski, podprowincji Niziny Środkowopolskie, makroregionu Nizina Południowowielkopolska oraz mezoregionu Wysoczyzna Łaska.

W podziale geomorfologicznym Polski (Gilewska 1991) przyjęto, iż obszar objęty opracowaniem położony jest w obrębie mezoregionu Wysoczyzna Łódzka (g2). Mezoregion ten wraz z Wysoczyzną Bełchatowską (g1) i Wysoczyzną Rawską (g3) tworzy makroregion Wzniesienia Łódzkie (AVg), należący do podprowincji Niziny Środkowopolskie (AV), wchodzącej w skład prowincji Niż Środkowoeuropejski.

Zgodnie z podziałem Łodzi na jednostki geomorfologiczne J. Goździka i J. Wieczorkowskiej (Atlas Miasta Łodzi 2002), dokonany na podstawie podobieństwa cech morfometrycznych oraz budowy wewnętrznej i genezy form terenu, obszar opracowania znajduje się w obrębie Równiny Łódzkiej, w Dolinie Łódki i należy – podobnie jak całe miasto Łódź – do jednostek wyższego rzędu: Wysoczyzny Łódzkiej i Wzniesień Łódzkich.

Rzeźba terenu

Rzeźba terenu całej Łodzi, w tym obszaru objętego opracowaniem, została ukształtowana przez szereg procesów morfotwórczych, związanych z działalnością lądolodu i działalnością wód pochodzących z deglacjacji lądolodu oraz w procesach peryglacialnych. Decydujący wpływ na kształtowanie rzeźby miał lądolód zlodowacenia północnopolskiego (Wisły) oraz w mniejszym stopniu lądolód zlodowacenia środkowopolskiego stadiu mazowiecko-podlaskiego (Warty). O ich swoistej odrębności decyduje budowa geologiczna - skały luźne, z których zbudowane są wzgórza, pagórki i inne formy rzeźby.

W ramach obszaru opracowania można wyróżnić jednostkę geomorfologiczną pochodzenia rzeczno - dna doliny rzecznej – teren doliny Jasienia. Teren w granicach obszaru opracowania cechuje się na ogół mało zróżnicowaną rzeźbą - spadki wynoszą od 0° do 1°¹. Wysokości bezwzględne wynoszą ok. 180 - 190 m n.p.m.

Fragment Łodzi, w którym zlokalizowany jest obszar badań, został silnie zurbanizowany. Dlatego też, w rzeźbie wspomnianego terenu odnaleźć można liczne przekształcenia, wynikające z działalności gospodarczej człowieka, np. w postaci zrównania terenów pod zabudowę.

Rzeźba terenu nie jest urozmaicona i nie stwarza ograniczeń dla posadowienia zabudowy i realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej. 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.

Budowa geologiczna, grunty i gleby

Na analizowanym terenie powierzchnię warstw utworów geologicznych stanowią holocenyjskie piaski rzeczne – osady związane z działalnością rzek. Pod utworami czwartorzędowymi w granicach analizowanego obszaru występują piaski powstałe w trzeciorzędzie, (w okresie neogenu w epoce miocenu).

¹ Atlas Miasta Łodzi, Urząd Miasta Łodzi, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, 2002 r., Komentarz do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1: 50 000, Arkusz Łódź Zachód.

W granicach obszaru opracowania 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 jak również na obszarze całej Łodzi wynosi 1,00m (strefa dla Polski środkowej i wschodniej)².

Warunki budowlane w Atlasie Geologiczno Inżynierskim Aglomeracji Łódzkiej zostały określone we wschodniej części jako przeciętne, w centralnej jako dobre, a na pozostałym obszarze jako ograniczone. Przed realizacją obiektów budowlanych wskazane jest przeprowadzanie badań gruntów, określających warunki posadowienia.

Jednym z najważniejszych czynników glebotwórczych, który wpływa na rodzaj gleby i wartości użytkowo-rolnicze jest skała macierzysta. Zasadniczymi skałami macierzystymi dla gleb występujących w obrębie omawianego obszaru są czwartorzędowe utwory pochodzenia rzeczno.

Ze względu na duży stopień zurbanizowania, na omawianym terenie występują gleby antropogeniczne, w różnym stopniu przekształcone. Dokonały się w nich zasadnicze zmiany właściwości morfologicznych, fizycznych i chemicznych, które zaburzają układy biologiczne w glebie i doprowadzają do jej degradacji - pokrywa glebowa cechuje się niską wilgotnością, wysokim poziomem zanieczyszczenia i bardzo małą zawartością związków potrzebnych do prawidłowego przebiegu procesów wegetacji roślin. Miąższość pokrywy gleb antropogenicznych dochodzi do 2,00 m.

Położenie analizowanego obszaru w intensywnie użytkowanej strefie miejskiej przyczynia się w dużym stopniu do pogorszenia właściwości fizycznych i chemicznych gleb, na skutek zanieczyszczenia pyłami i związkami chemicznymi.

Na omawianym obszarze nie występują gleby przydatne rolniczo.

Grunty analizowanego obszaru, zgodnie z ewidencją prowadzoną przez Łódzki Ośrodek Geodezji, zostały zakwalifikowane do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych – tereny mieszkaniowe, inne tereny zabudowane, zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy.

Na omawianym obszarze nie stwierdzono historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi (nie ma obszarów wpisanych do wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi)³. Nie stwierdzono także zanieczyszczenia gleb ołowiem, cynkiem, miedzią i kadmem.

Wody powierzchniowe i podziemne

Analizowany obszar położony jest w dorzeczu Odry, w zlewni rzeki Jasień. Przez obszar opracowania nie przepływają ciekі wodne, nie występują tu także żadne naturalne zbiorniki wód powierzchniowych.

Dla rzeki Jasień, znajdującej się w sąsiedztwie na zachód od analizowanego obszaru (rzeka w tym rejonie przebiega w postaci skanalizowanej - koryto przykryte), zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego, jednakże wyznaczone zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią od rzeki Jasień są wyznaczone w znacznej odległości od

² Szponar A., 2003, *Fizjografia urbanistyczna*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa

³ źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

obszaru objętego opracowaniem. Na analizowanym obszarze znajdują się rozproszone niewielkie powierzchnie terenów narażonych na niebezpieczeństwo podtopień wodami spływu powierzchniowego.

Jednolitą częścią wód powierzchniowych (JCWP) 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 obszar położony jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych „Ner do Dobrzynki” RW600010183219 - kod w latach 2022-2027 (kod w latach 2016-2021 RW6000171832189).

Na podstawie przeprowadzonego monitoringu jakości wód powierzchniowych stan/potencjał ekologiczny jcwp „Ner do Dobrzynki” określono jako zły.

Charakterystykę JCWP przedstawiono w tabeli (Tabela 1).

Tabela 1. Ocena jakości Jednolitych Części Wód Powierzchniowych w 2019 r.

Nazwa JCWP	Nazwa punktu pomiarowego	Klasa elementów biologicznych	Klasa elementów fizyko-chemicznych	Stan chemiczny	Stan // potencjał ekologiczny	Stan JCWP
Ner do Dobrzynki RW600010183219	Dobrzynka-Łaskowice	III	II	brak danych	III - umiarkowany potencjał ekologiczny (JCWP silnie zmienione)	zły

gdzie: II – wody dobrej jakości, III – wody zadowalającej jakości

(źródło: Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu w województwie łódzkim, GIOŚ)

Ponieważ na obszarze opracowania nie znajdują się żadne cieki ani zbiorniki wodne, nie mają tu zastosowania określone w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r.; Dz. U. z 2023 r. poz. 335) cele środowiskowe dla wód powierzchniowych - oparte na wartościach granicznych wskaźników fizyko-chemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych określających stan ekologiczny wód powierzchniowych - odpowiadających dobremu stanowi wód (osiągnięcie przyjętych celów środowiskowych dla tej JCWP oceniono jako zagrożone).

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,
- 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.”

Na jakość omawianych jednolitych części wód niewątpliwie wpływa sposób użytkowania i zagospodarowania obszaru dorzecza i to, że rzeka przepływa w większości przez tereny zurbanizowane.

Warunki hydrogeologiczne obszaru objętego opracowaniem planu określa *Mapa hydrogeologiczna Polski 1:50 000 Arkusz Łódź – Zachód (627)* wraz z objaśnieniami do mapy, opracowana przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2002 r. Wg podziału na jednostki hydrogeologiczne, dokonanego w oparciu o zasięg występowania poziomów wodonośnych, ich zasobność, stopień izolacji, udział poziomów wodonośnych w profilu pionowym wód podziemnych oraz przynależność do dużych jednostek geologiczno-strukturalnych (niecka łódzka, antyklinorium kujawskie), Łódź znajduje się w granicach kilkunastu wyznaczonych jednostek. Łącznie na obszarze miasta wyznaczono 14 zasadniczych jednostek, z czego analizowany obszar znajduje się w jednostce „3”.

Jednostka 3 składa się z trzech jednostek hydrogeologicznych, z czego analizowany obszar znajduje się w jednostce „5 - Q/bcCr₃II/Cr₁”. Główny użytkowy górnokredowy poziom wodonośny występuje na głębokości ponad 50 m, jego średnia miąższość wynosi 85 m. Średnia wodoprzewodność wynosi 510 m²/24h, wydajność potencjalna od 70 do ponad 120 m²/h, natomiast moduł zasobów odnawialnych 170 m³/24h·km², a dyspozycyjnych 102 m³/24h·km². Podrzędne użytkowe poziomy wodonośne tworzą utwory czwartorzędowe i kredy dolnej Q/cbCr₃I/Cr₁.

Większa część obszaru Łodzi, w tym opisywany teren, położona jest w granicach dolnokredowego zbiornika wód podziemnych – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka. Jest to jeden ze 180 Głównych Zbiorników Wód Podziemnych wyznaczonych w latach 80-tych przez zespół hydrologów pod kierownictwem Antoniego S. Kleczkowskiego. Zbiornik ten został wydzielony w ośrodku szczelinowo-porowym kredy dolnej. Wody zbiornika należą do bardzo czystych i czystych lub bardzo nieznacznie zanieczyszczonej. Szacunkowe zasoby zbiornika 401 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 obrębie analizowanego terenu nie występują obszary ochronne GZWP.

Jednolite części wód podziemnych (JCWPd) są jednostkami hydrogeologicznymi, które zostały wyodrębnione na podstawie systemów krążenia wód przypowierzchniowego poziomu wodonośnego. Obszar objęty opracowaniem położony jest w zasięgu JCWPd: PLGW600072.

Wszystkie jednolite części wód podziemnych (JCWPd) obejmujące obszar miasta Łodzi zostały zidentyfikowane jako niezagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych, a celem środowiskowym jest dobry stan chemiczny i ilościowy wód podziemnych. Według informacji zawartych w Programie wodno-środowiskowym kraju, jako dobry został oceniony zarówno stan ilościowy, jak i chemiczny wód, a w konsekwencji status całych JCWPd.

Obszar objęty opracowaniem jest zagospodarowany i wyposażony w odpowiednią podziemną infrastrukturę techniczną – kanalizację sanitarną i sieć wodociągową.

Na analizowanym terenie nie występują ujęcia wód podziemnych (otwory hydrogeologiczne).

Na obszarze objętym opracowaniem nie zostały ustanowione strefy ochronne ujęć wód, ani obszary ochronne zbiorników wód podziemnych, o jakich mowa w art. 95 ust. 1 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze.

Zieleń

Ze względu na znaczny stopień zurbanizowania obszaru objętego opracowaniem, istniejąca tam szata roślinna należy do elementów mocno przekształconych. Intensywna działalność człowieka na tym obszarze doprowadziła do degradacji naturalnych siedlisk i uproszczenia składu florystycznego zespołów roślinnych.

Według *Atlasu Miasta Łodzi* (z 2002 r.) większość obszaru opracowania, pod względem liczebności gatunków roślin zielnych, charakteryzuje się średnim bogactwem florystycznym, tzn. że występuje tu od 150 do 250 gatunków/km². Pojawiają się stanowiska miłki drobnej *Eragrostis minor* (przedstawiciela gatunków urbanofilnych).

Roślinność rzeczywistą na tym obszarze stanowi głównie roślinność ruderalna (zasiedlająca podłoże zmienione przez człowieka w środowisku miejskim), natomiast aktualną potencjalną roślinnością naturalną, czyli taką, która rozwinęłaby się w obecnych warunkach środowiska po ustaniu ingerencji człowieka, jest eutroficzny las jodłowy *GalioAbietenion* 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 brak jest terenów zieleni miejskiej (parki, zieleńce, skwery) i większych zespołów zieleni urządzonej. Znajdującą się tam zieleń stanowi zieleń towarzysząca zabudowie usługowej i mieszkaniowej. Oprócz rosnących pojedynczo lub w niewielkich grupach starszych drzew liściastych (lipy, jesiony, robinie, kasztanowce) znajdują się tam również młode nasadzenia drzew i krzewów – zarówno liściastych, jak i iglastych (świerków, żywotników, jałowców). Zieleń na niektórych działkach charakteryzuje się występowaniem samosiewów, co świadczy o wieloletnich zaniedbaniach pielęgnacyjnych.

Większość drzew rosnących na terenie opracowania liczy sobie kilkadziesiąt lat, a ich stan zdrowotny należy ocenić, jako generalnie dobry. Na uwagę zasługują drzewa na zapleczu budynku mieszkalnego.

Na obszarze opracowania nie występują elementy szczególnie cenne pod względem przyrodniczym, objęte ochroną – na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – jako pomniki przyrody lub jedna z obszarowych form ochrony przyrody, ani planowane do objęcia taką ochroną.

Na północ od analizowanego terenu znajduje się Park przy ul. Skrzywana - ok. 100 m na północ, a na południe od obszaru, w odległości ok. 150 m (po przeciwnej stronie ul. Pabianickiej), znajduje się park im. Legionów (wpisany do rejestru zabytków).

Fauna

Na podstawie informacji zawartych w *Atlasie Miasta Łodzi* 2002 można stwierdzić, iż teren będący przedmiotem opracowania ekofizjograficznego nie należy do bogatych w zasoby faunistyczne, czego potwierdzeniem jest brak w granicach terenu występowania udokumentowanych stanowisk płazów, gadów, ptaków, ssaków, czy rzadkich i zagrożonych

owadów. Rozkład przestrzenny liczby lęgowych gatunków ptaków wynosi od 25 do 34 gatunków/km².

Z uwagi na lokalizację obszaru opracowania w rejonie centralnym Łodzi, można przypuszczać, iż jest to miejsce występowania charakterystycznych dla tej strefy gatunków m.in.: szczura wędrownego, myszy domowej, gołębia, kreta, czy nornicy.

Warunki klimatyczne

Według regionalizacji rolniczo-klimatycznej Polski R. Gumińskiego, obszar Łodzi zaliczony został w całości do Dzielnicy Łódzkiej.

Klimat Łodzi wykazuje charakterystyczne dla Niżu Polskiego cechy pośrednie między strefą oddziaływania wpływów oceanicznych i kontynentalnych. W porównaniu do najbliższych wielkich miast Łódź ma więcej cech oceanicznych niż Warszawa, a mniej niż Poznań. Klimat Łodzi wykazuje pewne różnice w stosunku do pozostałego obszaru Polski środkowej. Wynikają one z położenia terenu w obrębie i u podnóża Wzniesień Łódzkich. Naturalne ukształtowanie terenu powoduje w stosunku do terenów otaczających: obniżenie średniej temperatury rocznej, zmniejszenie udziału wiatrów północnych, zwiększenie rocznej sumy opadów.

Największą częstotliwość występowania w roku wykazuje powietrze polarno-morskie – 65 % dni w roku. Powietrze kontynentalne pojawia się w ciągu 29 % dni w roku. Sporadycznie, głównie w kwietniu (7 % dni) i maju (13,5 % dni), występują masy powietrza arktycznego. Najrzadziej występują masy powietrza zwrotnikowego.

Cechą charakterystyczną obszaru jest niewielkie zróżnicowanie temperatury powietrza - średnia roczna dla okresu od 1951 do 2005 roku wynosiła 8,4°C. Najchłodniejszym miesiącem jest zazwyczaj styczeń (średnia temperatura poniżej -1,8°C opadająca w niektórych latach do -12°C). Miesiącem najcieplejszym jest przeważnie lipiec (średnia temperatura 17,5°C - 18,7°C), ale w poszczególnych latach może to być też czerwiec lub sierpień, w których średnie temperatury osiągają 21°C. Generalnie największa zmienność średnich miesięcznych temperatur przypada na styczeń, luty i marzec, najmniejsza na późne lato i wczesną jesień.

Według danych ze stacji meteorologicznej Łódź-Lublinek średnie częstości kierunków wiatrów w wieloleciu 1951-1980, wyrażone w procentach, wynosiły: N = 7, NE = 6, E = 17, SE = 11, S = 9, SW = 14, W = 17, NW = 10, cisza = 9. Z powyższych danych wynika, że z sektora zachodniego (NW, W, SW) pochodzi ok. 41% wiatrów, a ze wschodniego (NE, E, SE) - 34%.

Maksymalne prędkości wiatru przypadają na zimę i wiosnę, i są także charakterystyczne dla kierunków o największych częstotliwościach (W i SW). Znacznymi prędkościami charakteryzują się też wiatry północne, jednak występują z mniejszą częstotliwością.

W rozkładzie rocznym największe wartości opadów przypadają na miesiące letnie, głównie lipiec, w którym średnia miesięczna osiągała wartość 83,3 mm.⁴ Najmniejsze wartości opadów występują w lutym (32,1 mm). Miesiące zimowe odznaczają się najmniejszą zmiennością opadów z roku na rok, podczas gdy w miesiącach letnich zmienność ta osiąga wartości rzędu 300 - 400%. Średnia roczna suma opadów atmosferycznych w latach 1981-2010

⁴ Na podstawie www.pogodynka.pl/polska/daneklimatyczne/

dla miasta Łodzi wynosiła 570,1 mm. Pokrywa śnieżna w ostatnim czasie utrzymywała się przeciętnie przez 82 dni w ciągu pięciu 5 miesięcy (listopad, grudzień, styczeń, luty, marzec).

Silniejsza konwekcja nad miastem wywołana wyższą temperaturą, zanieczyszczeniem powietrza, a tym samym większą ilością źródeł kondensacji pary wodnej wpływa na wzrost liczby dni pochmurnych w stosunku do obszarów sąsiednich. Liczba dni pogodnych w roku (stacja meteorologiczna Łódź-Lublinek) wynosi 32 (w Sieradzu 56) a liczba dni pochmurnych 148 (w Sieradzu 111).

Zanieczyszczenie powietrza jest czynnikiem zmniejszającym ilość energii słonecznej docierającej do powierzchni terenu. Średnie roczne usłonecznienie (lata 1952-1980) wynosiło dla miasta Łodzi 1 500,5 godz., co stanowi 33 % usłonecznienia możliwego astronomicznie, podczas gdy np. w Brwinowie 1 647,4 godz. (37 %), w Skierniewicach 1 732,6 godz. (39 %). W 2005 r. roczne usłonecznienie wynosiło ok. 1 846 godzin, a największe wartości usłonecznienia przypadają na maj, czerwiec i lipiec.

Na badanym obszarze występuje klimat lokalny, charakterystyczny dla miasta, co jest spowodowane głównie przez zwiększone pochłanianie promieniowania słonecznego przez powierzchnie sztuczne (dachy, asfalty, parkingi, chodniki). Dużą rolę odgrywa zmniejszenie strat ciepła na parowanie z powierzchni miejskich w porównaniu z terenami zamieszkimi, a także magazynowanie ciepła przez mury budowli w ciągu dnia i powolne jego wypromieniowanie w okresie nocy. Ważnymi przyczynami istnienia tzw. „miejskiej wyspy ciepła” jest także ciepło sztuczne, wydzielane do atmosfery miasta, jako skutek zużywania energii w różnych postaciach (ogrzewanie, transport, elektryczność, procesy technologiczne w przemyśle). Rejony miasta, do których należy analizowany obszar, stanowią zwartą zaporę i utrudnienie dla właściwej wentylacji miasta. Do powstania zjawiska przyczynia się również: wysoka liczba mieszkańców, wielkość i struktura przestrzenna. Miejska wyspa ciepła występuje średnio w ciągu ok. 75 % nocy w roku. Różnica temperatur między centrum miasta a peryferyjnymi terenami otwartymi wynosi na ogół ok. 3-4°C, zanotowano nawet 12°C. Wywołuje to szereg skutków wtórnych, m.in. zmniejszenie wilgotności względnej powietrza, szybciej topniejąca pokrywa śnieżna, możliwość występowania lokalnej cyrkulacji powietrza o charakterze bryzy miejskiej. Ponadto, ciepło miejskie jest przyczyną istnienia szczególnych warunków bioklimatycznych.

Ochrona prawna zasobów przyrodniczych

Analizowany obszar, jak i cały obszar Łodzi, położony jest poza europejskimi systemami terenów o wysokiej aktywności przyrodniczej wyznaczonymi w ramach sieci Natura 2000 oraz ECONET-POLSKA.

W granicach analizowanego terenu nie występują żadne obiekty ani obszary przyrodnicze i krajobrazowe objęte prawnymi formami ochrony - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ani proponowane do objęcia taką ochroną. Najbliżej położone obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody, jako pomniki przyrody, to kilkanaście pojedynczych drzew (różnych gatunków) rosnących w Parku im. Legionów.

Najbliżej położone obszary chronione to:

- rezerwat przyrody Polesie Konstantynowskie (ok. 3,3 km na północny zachód);

- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dolina Sokołówki (ok. 8,7 km na północny zachód);
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki (ok. 5,5 km na południowy zachód);
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Ruda Willowa (ok. 4,4 km na południe);
- Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich (ok. 7,5 km na północny wschód);
- użytek ekologiczny Olsy nad Nerem (ok. 4,3 km na południowy zachód);
- użytek ekologiczny Międzyrzecze Łódki i Bałutki (ok. 4,8 km na północny zachód);
- użytek ekologiczny Majerowskie Pole (ok. 5,3 km na północny zachód);
- użytek ekologiczny Majerowskie Błota (ok. 5,7 km na północny zachód).

Zagospodarowanie i sąsiedztwo

W analizowanym obszarze zlokalizowana jest zabudowa handlowo-usługowa w postaci dwóch pawilonów, budynek mieszkalny wielorodzinny (kamienica na rogu ul. Wólczańskiej i Piotra Skargi), tereny pełniące funkcje parkingowe i komunikacyjne, a także niezagospodarowane tereny zieleni. Bezpośrednie sąsiedztwo tworzy zabudowa handlowo-usługowa, w tym m.in. Hala Targowa Górniak, zabudowa śródmiejska kamieniczna, parking oraz niezagospodarowane tereny zieleni.

Powiązania komunikacyjne obszaru opracowania z terenami zewnętrznymi zapewnia ulica Wólczańska, usytuowana za zachodnią granicą obszaru.

Wartości kulturowe

W granicach obszaru opracowania znajduje się obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków - budynek mieszkalny przy ul. Wólczańskiej 252. W analizowanym obszarze występują również dobra kultury współczesnej - budynek domu handlowego „Motozbyt” przy ul. Wólczańskiej 252 – Piotra Skargi 12. Brak jest natomiast zabytków archeologicznych. Obszar nie jest także objęty obszarowymi wpisami do rejestru ani ewidencji zabytków.

Analizowany obszar sąsiaduje z historycznym układem urbanistycznym ulicy Piotrkowskiej (od alei Piłsudskiego/alei Mickiewicza do ulicy Pabianickiej wpisany do rejestru zabytków A/98) oraz z Pomnikiem Historii „Łódź – wielokulturowy krajobraz miasta przemysłowego”.

Analizowany teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „Strefa C” – ochrona konserwatorska elementów rozplanowania oraz zabytków. Sąsiaduje z obszarem rewitalizacji, obszarem zdegradowanym oraz Strefą Wielkomiejską.

Całość obszaru znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

Powiązania ekologiczne

Obszar opracowania położony jest na terenach wewnętrznych strefy zurbanizowanej Łodzi. Na obszarze tym nie występują większe zespoły zieleni. Znajdująca się w jego granicach i najbliższym otoczeniu zieleń, to zieleń towarzysząca zabudowie usługowej i mieszkaniowej oraz zaniedbane tereny zieleni.

Otoczenie omawianego obszaru stanowi zabudowa handlowo-usługowa, w tym m.in. Hala Targowa Górniak, zabudowa śródmiejska kamieniczna, parking oraz

niezagospodarowane tereny zieleni. Od zachodu teren graniczy z ul. Wólczańską, która jako ulica zbiorcza, obsługuje znaczny ruch komunikacji samochodowej. W niewielkiej odległości na południe od tego obszaru, za, znajduje się ruchliwa trasa komunikacyjna – ul. Pabianicka. Najbliższe publicznie dostępne tereny zieleni miejskiej to Park im. Legionów (wpisany do rejestru zabytków), położony ok. 150 m na południe od analizowanego obszaru, Park przy ul. Skrzywana - ok. 100 m na północ od analizowanego obszaru oraz pl. Niepodległości położony ok. 150 m na wschód od obszaru. W okolicy około 400-500 m od obszaru znajdują się jeszcze parki: Park im. T. Rejtana (w kierunku zachodnim), Park im. W. Reymonta (w kierunku północnym) i Park im J. Dąbrowskiego (w kierunku wschodnim).

Obszar opracowania nie wchodzi w skład żadnego z terenów tworzących system ekologiczny miasta. Istnienie powiązań przyrodniczych pomiędzy cennymi przyrodniczo obszarami miasta jest niezbędne dla sprawnego funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta i kształtowania prawidłowych warunków życia jego mieszkańców, dlatego niezwykle istotne jest, aby w sporządzanych dokumentach planistycznych zapewniać pozostawienie wolnych od zabudowy i łączących się ze sobą terenów.

Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu

Omawiany obszar w całości objęty jest ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała Rady Miejskiej w Łodzi Nr LXXXVIII/1823/14 z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta*), które będą wiążące do czasu uchwalenia nowego planu. Nie ma więc zagrożenia realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, z ograniczonymi możliwościami przeprowadzenia wieloaspektowych analiz przestrzennych.

Celem sporządzenia planu miejscowego, który po uchwaleniu uchyli fragment planu obowiązującego jest korekta zapisów planistycznych przy zachowaniu podstawowych założeń przestrzenno-funkcjonalnych planu obowiązującego i zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru, potrzeb rozwojowych tej części miasta oraz dotychczasowych ustaleń planistycznych. W projekcie planu miejscowego rozszerzone zostały możliwości inwestycyjne poprzez wprowadzenie funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenie działań budowlanych przy budynku „Motozbytu”. Ustalenia planu miejscowego korygują obowiązujące przepisy również w zakresie zasięgu przestrzeni publicznych, szerokości korytarzy drogowych oraz wskaźników zagospodarowania terenów. Jednocześnie uwzględniono ochronę terenów niezabudowanych poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji przyrodniczych i przeznaczenia na cele zieleni publicznej.

Omawiany projekt zwiększa możliwości (różnorodność) inwestowania na tym obszarze, ponieważ przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług lub garażu na terenach dotychczas przewidzianych tylko pod zabudowę usługową i parkingi (1MW-U-KOG zamiast 1U/KG). Przy tych zmianach przeznaczenia wskaźniki zagospodarowania terenu

zostaną nieznacznie zmienione – zwiększa się udział powierzchni biologicznie czynnej z min. 10% do min. 15% (0,15). Tereny w centralnej i wschodniej części obszaru, w planie przeznaczone pod zabudowę usługową (4U i 5U) według projektu mają stanowić tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U i 2MW-U). W przypadku tych terenów poprawia się udział powierzchni biologicznie czynnej, który ma stanowić minimum 0,15 (15%) - obecnie dla terenu 4U - minimum 5%, dla terenu 5U – minimum 10%. Dodatkowo dla terenu 1MW-U (obecnie 4U) zmniejsza się udział powierzchni zabudowy (z max. 80% do 60%) oraz nadziemną intensywność zabudowy (z max. 3,0 do 0,8-1,75). Udział powierzchni biologicznie czynnej zmniejszył się nieznacznie w przypadku projektowanego terenu 1ZP (obecnie 4ZP) z minimum 0,8 (80%) do 0,75 (75%).

Wyznaczone w obecnie obowiązującym planie tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných (1KPX i 2KPX) w projekcie nie zostały ponownie wyznaczone, a obszar na którym się znajdowały został włączony do terenów 1MW-U-KOG, 1MW-U.

Inne ustalenia projektu planu nie różnią się istotnie od ustaleń planów obowiązujących, zatem możliwości działań inwestycyjnych i ich potencjalne oddziaływanie na środowisko będą podobne zarówno w przypadku jego uchwalenia, jak i nieuchwalenia.

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 niewielką powierzchnię obszaru objętego opracowaniem, jego położenie 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 zielen.

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 środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony i użytkowania obiektów zabytkowych, zasady obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej oraz ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Jednocześnie należy pamiętać, że obecny stan środowiska jest typowy dla strefy śródmiejskiej, a więc niezbyt korzystny. Jego poprawę mogą spowodować przede wszystkim działania systemowe, obejmujące duże fragmenty miasta, wykraczające poza regulacje przyjęte w poszczególnych planach miejscowych.

5. Analiza stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Stan środowiska na obszarze objętym projektem planu jest średnio zadowalający, co wynika z jego położenia w terenach wewnętrznych strefy zurbanizowanej. Przekroczone są dopuszczalne poziomy stężenia benzo(a)pirenu, okresowo także pyłu zawieszonego, co przekłada się na negatywne skutki zdrowotne dla osób tam przebywających, szczególnie jeśli narażone są na ekspozycję długoterminową. Średnioroczne wartości stężenia B(a)P w pyłe PM10 na obszarze opracowania w roku 2023 (modelowanie matematyczne) zawierały się w przedziale: 1,01 ng/m³ – 1,49 ng/m³ i przekraczały wartość dopuszczalną, wynoszącą

1 ng/m³. Ponadto uciążliwości związane z hałasem komunikacyjnym, zarówno w dzień, jak i w nocy, występują na całym omawianym obszarze, jednak że na omawianym obszarze nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu. Według informacji zawartych na „Strategicznej mapie hałasu miasta Łodzi” poziom hałasu drogowego występującego wzdłuż ulic: Wólczańskiej i Sieradzkiej w porze dziennej i nocnej (L_{DWN}) przekracza 70dB, wzdłuż ul. Piotrkowskiej i Pabianickiej przekracza 75dB, a w porze nocnej (L_N) przekracza 60dB wzdłuż ulicy Wólczańskiej oraz 65dB wzdłuż ulic: Sieradzkiej, Piotrkowskiej i Pabianickiej. Ulica Piotrkowska i ulica Pabianicka stanowią źródło hałasu szynowego – tramwajowego, wynoszącego odpowiednio powyżej 70 dB i 65 dB w porze dziennej i nocnej (L_{DWN}) oraz 60 dB i 55 dB w porze nocnej (L_N).

Przekształceniom nieodwracalnym uległa powierzchniowa warstwa gruntów - na obszarze zalegają grunty antropogeniczne. Większość powierzchni omawianego obszaru pokryta jest nawierzchniami nieprzepuszczalnymi, co powoduje z kolei zaburzenia w naturalnym obiegu wody (utrudniona infiltracja wód opadowych do gruntu, zmniejszenie retencji powierzchniowej).

Brak danych dotyczących zanieczyszczenia gleb uniemożliwia ocenę stopnia tego zanieczyszczenia. Należy jednak założyć, iż w największym stopniu zanieczyszczenie gleb dotyczy przyulicznych pasów terenów – wzdłuż ulic (drog), gdzie dochodzi do koncentracji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego: przede wszystkim ołowiu, a także miedzi, cynku i kadmu. Dodatkowym zanieczyszczeniem gleb są środki chemiczne, stosowane do zimowego utrzymania ulic. Na omawianym obszarze nie stwierdzono historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi (nie ma obszarów wpisanych do wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi)⁵.

Obszar opracowania położony jest w obrębie jednolitej części wód powierzchniowych „Ner do Dobrzyńki” RW600010183219, która zaliczana jest do silnie zmienionych. Stan JCWP jest oceniany jako zły.

Nie ma zagrożenia stanu wód podziemnych zgromadzonych w Głównym Zbiorniku Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka. Wody tego zbiornika należą do bardzo czystych lub bardzo nieznacznie zanieczyszczonych, a stopień podatności poziomu zbiornikowego na zanieczyszczenia w obszarze objętym omawianym opracowaniem w dokumentacji hydrogeologicznej został oceniony jako średni. Jednolita część wód podziemnych (JCWPd) nr PLGW600072, obejmująca swoim zasięgiem omawiany obszar - tak jak wszystkie obejmujące obszar miasta Łodzi - została zidentyfikowana jako niezagrożona nieosiągnięciem celów środowiskowych.

Ze względu na znaczne zurbanizowanie analizowanego obszaru trudna do określenia jest głębokość pierwszego poziomu wodonośnego (wód gruntowych) – istotna z uwagi na potrzeby budownictwa. W razie potrzeby, aby uściślić głębokość, na której zlokalizowane jest zwierciadło wód podziemnych, dla konkretnego terenu należy zlecić wykonanie specjalistycznych badań.

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

⁵ Źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

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 znacząco oddziaływać na środowisko, jak również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

Na obszarze objętym projektem planu w zakresie przeznaczenia terenów oraz lokalizacji zabudowy wprowadzono zakaz lokalizacji: usług uciążliwych, punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu oraz zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Dla terenu zieleni urządzonej (1ZP) ustalono zakaz lokalizacji budynków.

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, bowiem nie precyzuje on szczegółowych zasad realizacji inwestycji. Oddziaływania te zostaną określone w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji danej inwestycji oraz w raportach o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dla potrzeb dalszych analiz przyjęto, iż koncentracja negatywnych znaczących oddziaływań inwestycji będzie ograniczona do terenu tej inwestycji i zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna (...) powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny”. Analogicznie przyjęto, iż koncentracja negatywnych znaczących oddziaływań inwestycji zamknie się w wyznaczonych planem ich liniach rozgraniczających w przypadku modernizowanych i projektowanych odcinków infrastruktury technicznej oraz modernizacji ulic, z zastrzeżeniem, iż 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.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu w terenach ZP i KDD instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

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.

Zgodnie z ustaleniami planu tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa (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, jak również w jego najbliższym sąsiedztwie, nie występują żadne prawne formy ochrony przyrody, o których mowa w *ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*. Projekt planu nie zawiera ustaleń, których realizacja miałaby – w rozumieniu przepisów odrębnych – wpływ na stan środowiska na obszarach podlegających takiej ochronie.

Obecnie zasadnicze problemy w zakresie środowiska przyrodniczego przedmiotowego obszaru dotyczą:

- uciażliwości akustycznej – głównym źródłem hałasu występującego na terenie opracowania jest ruch drogowy oraz tramwajowy; poziom hałasu drogowego występującego wzdłuż ulic: Wólczańskiej i Sieradzkiej w porze dziennej i nocnej (L_{DWN}) przekracza 70dB, wzdłuż ul. Piotrkowskiej i Pabianickiej przekracza 75dB, a w porze nocnej (L_N) przekracza 60dB wzdłuż ulicy Wólczańskiej oraz 65dB wzdłuż ulic: Sieradzkiej, Piotrkowskiej i Pabianickiej. Ulica Piotrkowska i ulica Pabianicka stanowią źródło hałasu szynowego – tramwajowego, wynoszącego odpowiednio powyżej 70 dB i 65 dB w porze dziennej i nocnej (L_{DWN}) oraz 60 dB i 55 dB w porze nocnej (L_N). Według mapy akustycznej na omawianym obszarze nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

Na omawianym obszarze wskazano tereny MW-U i MW-U-KOG jako tereny chronione akustycznie, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zaliczając je do „terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”;

- kumulacji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego – występujące na obszarze objętym opracowaniem zanieczyszczenia pochodzą ze źródeł znajdujących się nie tylko w granicach tego obszaru, ale przede wszystkim poza nim: zarówno liniowych – ciągów komunikacyjnych, jak i powierzchniowych – z niskich emitorów odprowadzających gazowe produkty spalania z domowych palenisk i lokalnych kotłowni. Pomimo istnienia miejskiej sieci ciepłowniczej emisja powierzchniowa wciąż znacząco wpływa na stan powietrza, zwłaszcza w okresie zimowym (w sezonie grzewczym).

Na analizowanym obszarze tylko wartości stężenia benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10 corocznie przekraczają poziom docelowy, przy czym poziom przekroczeń we wcześniejszych latach był znacznie wyższy; również stężenia pyłów zawieszonych, zwłaszcza PM2,5 dawniej osiągały wyższe wartości.

Pozytywny wpływ na stan powietrza ma ograniczanie korzystania z paliw kopalnych – obszar znajduje się w zasięgu miejskiej sieci ciepłowniczej, a także wykorzystanie odnawialnych źródeł energii – projekt dopuszcza w terenach ZP i KDD lokalizację mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

- zanieczyszczeń gleby lub ziemi – brak danych dotyczących zanieczyszczenia gleb uniemożliwia ocenę stopnia ich zanieczyszczenia. Należy jednak założyć, iż w największym stopniu zanieczyszczenie gleb dotyczy przyulicznych pasów terenów – wzdłuż ulic (dróg), gdzie dochodzi do koncentracji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego: zwłaszcza

ołowiu, a także miedzi, cynku i kadmu; źródłem zanieczyszczeń gleb są także środki chemiczne, stosowane do zimowego utrzymania dróg. Na omawianym obszarze nie stwierdzono historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi (nie ma obszarów wpisanych do wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi)⁶;

- pogarszającego się stanu obiektów i obszarów zabytkowych - w przypadku braku realizacji ustaleń planu może ulec pogorszeniu stan techniczny obiektów zabytkowych, zarówno elewacji, jak i całej konstrukcji budynków, lub zostaną dokonane przekształcenia, co doprowadzi do degradacji, a nawet utraty, wartości historycznej i krajobrazowej;

- 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; Przez obszar opracowania nie przebiegają linie wysokiego, ale w granicach obszaru opracowania planu znajduje się stacja GSM/UMTS (dach budynku, przy ul. ks. Piotra Skargi 12)⁷; Z pomiarów przeprowadzanych przez WIOŚ w Łodzi (od roku 2008) wynika, iż w żadnym z punktów pomiarowych w województwie łódzkim nie doszło do przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku;

- małego udziału terenów o powierzchni biologicznie czynnej – problemem terenów intensywnie zurbanizowanych jest niewielki udział powierzchni aktywnych przyrodniczo. Na omawianym obszarze udział ten jest wprawdzie znacznie wyższy niż na terenach sąsiednich, ze względu na znajdujące się tam niezagospodarowane, porośnięte roślinnością działki, jednak wobec ogólnie małej powierzchni obszaru (ok. 1,83 ha), fakt ten nie ma większego wpływu na stan środowiska tej części miasta. Najbliżej położone większe zespoły zieleni to Park przy ul. Skrzywana - ok. 100 m na północ, a na południe od obszaru, w odległości ok. 150 m (po przeciwnej stronie ul. Pabianickiej), znajduje się park im. Legionów (wpisany do rejestru zabytków);

- 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.

⁶ źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

⁷ według <https://si2pem.gov.pl/>

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 zanieczyszczania gleb, wód i powietrza.

W projekcie planu miejscowego rozszerzone zostały możliwości inwestycyjne poprzez wprowadzenie funkcji mieszkaniowej oraz dopuszczenie działań budowlanych przy budynku „Motozbytu”. Przy tych zmianach przeznaczenia wskaźniki zagospodarowania terenu zostaną nieznacznie zmienione – zwiększa się udział powierzchni biologicznie czynnej w terenie 1MW-U-KOG z min. 10% do min. 15% (0,15). W przypadku terenów 1MW-U i 2MW-U poprawia się udział powierzchni biologicznie czynnej, który ma stanowić minimum 0,15 (15%) - obecnie dla terenu 4U - minimum 5%, dla terenu 5U – minimum 10%. Udział powierzchni biologicznie czynnej zmniejszył się nieznacznie w przypadku projektowanego terenu 1ZP (obecnie 4ZP) z minimum 0,8 (80%) do 0,75 (75%).

W projekcie nie przewidziano nowych elementów układu komunikacyjnego.

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.

Ustalenia planu miejscowego pozwolą na realizację polityki przestrzennej w zakresie: ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego oraz modernizacji, budowy i rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

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 strategii⁸, 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.:

⁸ 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*.

„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 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 powodzie 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 gruntem 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 2024-2027 z perspektywą do roku 2031* oraz w *Strategii Rozwoju Miasta Łodzi 2030+* (która zastąpiła wcześniejszy dokument - *Strategię 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 *Strategii Rozwoju Miasta Łodzi 2030+* we wnioskach płynących z przeprowadzonej diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej, środowiskowej i przestrzennej wskazano na konieczność „mitygacji tj. podjęcia działań zmierzających do zahamowania zmian klimatu oraz adaptacji tj. przystosowania się do nowych warunków klimatycznych w taki sposób, aby zminimalizować ryzyko negatywnego ich wpływu na sposób funkcjonowania społeczeństwa i gospodarki”.

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>	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. Cele szczegółowe zmierzają do stworzenia regionu: - 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.	Celem regulacji zawartych w ustaleniach przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem: porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem obiektów zabytkowych, zapewnienia właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu, w tym pomiędzy terenami inwestycyjnymi i aktywnymi przyrodniczo, możliwości szerokiego wachlarza działań budowlanych przy zabudowie istniejącej. W celu ochrony terenów i obiektów zabytkowych plan wprowadza: strefę ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków, wskazuje zabytek wpisany do rejestru zabytków i zabytek wpisane do gminnej ewidencji zabytków i formułuje dla nich ustalenia ochrony.
<i>Strategia Rozwoju Łodzi 2030+</i> <i>Program Ochrony Środowiska dla Miasta Łodzi na lata 2024-2027 z perspektywą do roku 2031</i>	<i>Strategia Rozwoju Miasta Łodzi 2030+</i> wyznacza cztery cele strategiczne rozwoju określające aktywność miasta w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym: - Łódź silna i odporna, - Łódź ekonomicznego i społecznego rozwoju, - Łódź odpowiadająca na oczekiwania interesariuszy, - Łódź zachwycająca. W „<i>Programie Ochrony Środowiska...</i>” zostały określone cele w podziale na poszczególne obszary interwencji: - Ochrona klimatu i jakości powietrza: poprawa jakości powietrza przy zapewnieniu bezpieczeństwa	W projekcie planu wyznaczono tereny: MW-U, MW-U-KOG, ZP, KDD i określono ich przeznaczenie, jednocześnie wprowadzając zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg. W zakresie przeznaczenia terenów oraz lokalizacji zabudowy wprowadzono zakaz lokalizacji: usług uciążliwych, punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu oraz zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. Dla terenu 1ZP projekt planu ustala zakaz lokalizacji budynków. Sformułowano ustalenia w zakresie odnawialnych źródeł energii, ochrony

	energetycznego w kontekście zmian klimatu; - Zagrożenia hałasem: redukcja hałasu do poziomów dopuszczalnych; - Pola elektromagnetyczne (PEM): ochrona mieszkańców przed polami elektromagnetycznymi; - Gospodarowanie wodami: ochrona przed zjawiskami ekstremalnymi związanymi z wodą; - Gospodarka wodno-ściekowa: prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej; - Zasoby geologiczne: racjonalne gospodarowanie zasobami geologicznymi; - Gleby: rekultywacja terenów zdegradowanych; - Gospodarka odpadami i zapobieganie powstawaniu odpadów: gospodarowanie odpadami zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami; - Zasoby przyrodnicze: zapewnienie odpowiedniej dostępności i jakości terenów zieleni; - Zagrożenie poważnymi awariami: zmniejszenie zagrożenia wystąpienia poważnej awarii.	powietrza, gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, ochrony przed polami elektromagnetycznymi. Ochroną akustyczną objęte zostały tereny oznaczone symbolami MW-U i MW-U-KOG, wskazane jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”. Wskazano zabytki na obszarze objętym opracowaniem. W zakresie infrastruktury technicznej założono wyposażanie terenów w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów.
<i>Plan Gospodarki Odpadami dla województwa łódzkiego na lata 2019-2025 z uwzględnieniem lat 2026-2031</i>	Zintegrowana gospodarka odpadami w województwie w sposób gwarantujący ochronę środowiska, uwzględniając obecne i przyszłe możliwości, a także uwarunkowania ekonomiczne oraz poziom technologiczny istniejącej infrastruktury.	W planie ustalono nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie.

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: Grądy nad Lindą (PLH100022) 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 analizowanego terenu nie występują żadne obiekty ani obszary przyrodnicze i krajobrazowe objęte prawnymi formami ochrony - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ani proponowane do objęcia taką ochroną. Najbliżej położone obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody, jako pomniki przyrody, to kilkanaście pojedynczych drzew (różnych gatunków) rosnących w Parku im. Legionów.

Najbliżej położone obszary chronione to:

- rezerwat przyrody Polesie Konstantynowskie (ok. 3,3 km na północny zachód);
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Dolina Sokołówki (ok. 8,7 km na północny zachód);
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki (ok. 5,5 km na południowy zachód);
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Ruda Willowa (ok. 4,4 km na południe);
- Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich (ok. 7,5 km na północny wschód);
- użytek ekologiczny Olsy nad Nerem (ok. 4,3 km na południowy zachód);
- użytek ekologiczny Międzyrzecze Łódki i Bałutki (ok. 4,8 km na północny zachód);
- użytek ekologiczny Majerowskie Pole (ok. 5,3 km na północny zachód);
- użytek ekologiczny Majerowskie Błota (ok. 5,7 km na północny zachód).

Według projektu planu, na całym obszarze nim objętym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg. Projekt planu zakazuje także lokalizacji usług uciążliwych, punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu oraz zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

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.

Należy się liczyć ze zmianą (zakłóceniem) stosunków wodnych, będącą efektem wykonania głębokich wykopów, w przypadku realizacji kondygnacji podziemnych.

Dla potrzeb oceny projektowanego planu pod kątem jego skutków dla środowiska wskazana jest analiza wszystkich potencjalnych oddziaływań, nie tylko określanych jako zawsze 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:

- 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; ponieważ w projekcie planu ustalono zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących

emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy docelowo wyeliminowana zostanie szkodliwa emisja z domowych palenisk i lokalnych kotłowni węglowych. Na ograniczenie emisji wpłynie też realizacja instalacji odnawialnych źródeł energii;

- emisja hałasu komunikacyjnego (związanego z potrzebami transportowymi) – oddziaływanie negatywne, o zmiennym dobowym natężeniu, występujące w perspektywie długoterminowej, wpływające na zdrowie ludzi oraz faunę obszaru; źródłami tego rodzaju oddziaływania są: ruch samochodowy na ulicach, wjazdy docelowe i gospodarcze. projekt planu wskazuje chronione akustycznie tereny, obejmujące tereny MW-U i MW-U-KOG, jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, dla których dopuszczalne poziomy hałasu określone są w przepisach odrębnych. Najwyższe poziomy hałasu notowane są w pasie jezdni ulicy Wólczańskiej, zatem na negatywne oddziaływanie hałasu najbardziej narażeni będą mieszkańcy i użytkownicy budynków usytuowanych najbliżej tej ulicy;

- 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. Przez obszar opracowania nie przebiegają linie wysokiego, ale w granicach obszaru opracowania planu znajduje się stacja GSM/UMTS (dach budynku, przy ul. ks. Piotra Skargi 12)⁹; w projekcie planu ustalono 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;

- powstawanie ścieków z wód opadowych i roztopowych, poprzez splukiwanie zanieczyszczeń (pyłów, smarów, paliw) z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych: dróg, parkingów i placów znajdujących się na analizowanym obszarze, łącznie zajmujących większość jego powierzchni, a także z dróg przylegających do obszaru – oddziaływania negatywne, bezpośrednie i pośrednie, zmienne w zależności od warunków atmosferycznych, długoterminowe, oddziaływujące na wodę i powierzchnię ziemi (gleby) oraz szatę roślinną;

- 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;

- zmniejszanie się powierzchni biologicznej czynnej – oddziaływanie negatywne, bezpośrednie i długotrwałe, wskaźnik udziału powierzchni biologicznej czynnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę będzie się kształtował na minimalnym poziomie ustalonym w planie, t.j. 0,15 (15%) oraz 0,75 (75%) w terenie zieleni urządzonej (ZP); wskaźnik udziału powierzchni biologicznej czynnej dla terenów wyznaczonych w projekcie jest dość wysoki jeśli weźmie się pod uwagę centralny obszar miasta i to, że prawie połowę analizowanego terenu stanowi teren ZP;

⁹ według <https://si2pem.gov.pl/>

– 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;

– wykorzystywanie zasobów środowiska – brak oddziaływania – na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych;

– zanieczyszczanie gleby lub ziemi – oddziaływanie negatywne, stałe, ale o niewielkiej intensywności, biorąc pod uwagę już istniejące antropogeniczne przekształcenie gruntów; ponieważ na obszarze objętym projektem planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie mogłoby – przy respektowaniu wytycznych projektu planu – powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi, źródłem zanieczyszczeń może być osiadanie lub splukiwanie z wodami opadowymi zanieczyszczeń powietrza oraz splukiwanie zanieczyszczeń z dróg i miejsc postojowych;

– przekształcanie naturalnego ukształtowania terenu – brak oddziaływania; przyjmuje się, iż posadowienie nowej zabudowy nie będzie wymagało naruszenia w istotny sposób istniejącej rzeźby terenu;

– 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;

- zmiany mikroklimatu, w tym na terenach poza obszarem opracowania – oddziaływanie negatywne, bezpośrednie i pośrednie, długotrwałe, oddziałujące na zdrowie ludzi i zwierząt oraz szatę roślinną; tereny otwarte, aktywne przyrodniczo korzystnie wpływają na przewietrzanie miasta, łagodzą miejską wyspę ciepła, ograniczają zanieczyszczenia i hałas, natomiast ich likwidacja powoduje nasilenie niekorzystnych zjawisk, pogarszając warunki życia - zwłaszcza w centrum miasta.

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;

- 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);

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

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 jest średni.

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, realizacja ustaleń planu nie będzie generowała istotnych konfliktów środowiskowych. Wyeliminowanie źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza, związanych z ogrzewaniem budynków lub procesami technologicznymi, wpłynie na złagodzenie ewentualnych negatywnych zmian klimatu, zarazem jednak zwiększenie intensywności zabudowy i powierzchni nieprzepuszczalnych (kosztem biologicznie czynnych) będzie miało skutek przeciwny - spowoduje pogorszenie lokalnych warunków mikroklimatycznych.

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 (place 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 oraz hałas;
5. krótkoterminowe – emisja hałasu, ryzyko wystąpienia wypadków w fazie budowy;
6. długoterminowe – rozszczelnienie powierzchni, zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej, wytwarzanie odpadów (wzrost ilości odpadów komunalnych);
7. stałe – wytwarzanie odpadów, emisje do powietrza.

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. Ponieważ większość wymienionych, negatywnych oddziaływań będzie występować równocześnie, oddziaływanie na środowisko będzie miało charakter skumulowany. Ilość emitowanych zanieczyszczeń, hałasu i wytwarzanych odpadów będzie zależna od rodzaju i skali prowadzonej działalności oraz liczby użytkowników terenów. Jednakże oddziaływanie te występują już obecnie (czyli niezależnie od zaproponowanych w projekcie planu rozwiązań) i nie odbiegają od oddziaływania spotykanego na innych zainwestowanych w taki sposób terenach miejskich.

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 na cele zabudowy, jako obszarów zabudowy śródmiejskiej, w myśl przepisów odrębnych, może spowodować pogorszenie warunków życia mieszkających 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.

Plan nie przewiduje lokalizacji na omawianym obszarze nowych arterii komunikacyjnych, które byłyby znaczącym emitorem zanieczyszczeń i hałasu; utrzymuje istniejący układ drogowy, na który składają się ulice klasy dojazdowej.

Projekt planu zawiera ustalenia, których realizacja ma bezpośrednio zapobiegać negatywnym oddziaływaniom na środowisko: zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem: wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

W projekcie planu zawarto ustalenia, których realizacja ma zapobiegać także innym negatywnym oddziaływaniom na środowisko. Zakłada wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów. Wprowadzono nakaz lokalizacji nowej oraz rozbudowanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

W projekcie sformułowano także ustalenia w zakresie:

- w zakresie odnawialnych źródeł energii: dopuszczenie wykorzystania w terenach ZP i KDD instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

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

- 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, wykorzystanie lub retencjonowanie 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, włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;

- ochrony przed polami elektromagnetycznymi: 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-U i MW-U-KOG.

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

Szczególnie istotne jest wyeliminowanie lokalnych systemów grzewczych (domowych palenisk), w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza zakazuje się stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy.

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 wskazano szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, określone w przepisach odrębnych, dotyczące prawa lotniczego. Ograniczenia te dotyczą wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, obejmujące również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze

względem na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta na obszarze całego planu.

Również na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa plan wprowadza zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych na obszarze całego planu.

Cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

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

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

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

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 na 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, a także nie naruszają ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*.

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

Wobec tego rezygnuje się ze wskazania rozwiązania w zakresie zagospodarowania obszaru alternatywnego w stosunku do przedstawionego w projekcie planu.

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 zagospodarowania terenu, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz ochrony i kształtowania środowiska powinien zawierać kontrolę takich elementów jak m.in. stan wyposażenia obszaru w kluczowe dla jakości środowiska elementy infrastruktury – sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci ciepłej, zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach danego terenu, stosowanego zalecanego w planie rodzaju i kolorystyki dachów, elewacji budynków oraz innych elementów zapewniających harmonijne kształtowanie projektowanej zabudowy. Okresowe przeglądy zainwestowania terenów i realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeprowadzane przez organy administracji samorządowej.

Monitoring skutków realizacji postanowień projektu planu powinien rozpocząć się niezwłocznie po uchwaleniu planu, co pozwoli na uzyskanie danych wyjściowych do dalszych analiz, a następnie proponuje się coroczne badanie efektów zmian zachodzących w środowisku i gospodarowaniu przestrzenią, z zastrzeżeniem, iż w sytuacji zaangażowania w prowadzony monitoring instytucji badawczych i kontrolnych zobowiązanych do prowadzenia monitoringu w określonym przepisami zakresie (np. Wojewódzkie Inspektoraty Ochrony Środowiska, stacje

sanitarno-epidemiologiczne) można dostosować częstotliwość badań do stosowanych przez dane instytucje.

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 ulic Wólczańskiej i Piotra Skargi*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Nr LXXXVII/2638/24 z dnia 21 lutego 2024 r. Zawartość prognozy została dostosowana do obowiązujących przepisów.

Obszar objęty analizą położony jest w centrum miasta, w granicach Osiedla Górniak. Jego powierzchnia wynosi około 1,8 ha, stanowi on północno-zachodni fragment ogólnomiejskiego kwartału ograniczonego terenami dróg publicznych: ulicami Wólczańską, Piotra Skargi, Piotrkowską i Pabianicką.

Granice obszaru objętego opracowaniem wyznaczają ulice Wólczańska i Piotra Skargi oraz ulica projektowana, będąca przedłużeniem ul. Piotra Skargi w kierunku południowym.

W analizowanym obszarze zlokalizowana jest zabudowa handlowo-usługowa w postaci dwóch pawilonów, budynek mieszkalny wielorodzinny (kamienica na rogu ul. Wólczańskiej i Piotra Skargi), tereny pełniące funkcje parkingowe i komunikacyjne, a także niezagospodarowane tereny zieleni. Bezpośrednie sąsiedztwo tworzy zabudowa handlowo-usługowa, w tym m.in. Hala Targowa Górniak, zabudowa śródmiejska kamieniczna, parking oraz niezagospodarowane tereny zieleni.

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.

Zagospodarowanie większości obszaru objętego opracowaniem należy uznać za zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi. Analizowany obszar nie stwarza ograniczeń dla lokalizacji zabudowy, grunty na większości terenów są nośne, teren jest prawie płaski. Z uwagi na brak elementów szczególnie cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym - objętych prawną formą ochrony przyrody - nie istnieją również ograniczenia co do możliwości zagospodarowania tego obszaru ze względów przyrodniczych.

Obszar opracowania wyposażony jest w sieci infrastruktury technicznej.

Zgodnie z ustaleniami planu rozszerzony zostanie dotychczasowy sposób zagospodarowania obszaru ponieważ projekt przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej, usług lub garażu na terenach dotychczas przewidzianych tylko pod zabudowę usługową i parkingi.

Według projektu planu na obszarze tym wyodrębniono tereny o przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami **1MW-U** i **2MW-U**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren garażu, teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, (z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego), lub garażu, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem **1MW-U-KOG**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- teren zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem **1ZP**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren komunikacji pieszo-rowerowej oraz teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami, teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDD** i **2KDD**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są zgodne z ustaleniami 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 Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 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 Ogólnomiejskiej:

- WZ2 – tereny zabudowy wielofunkcyjnej.

Jednostka WZ2 została scharakteryzowana jako „obszary wskazane do przekształceń, w tym tereny poprzemysłowe, powojaskowe, nieużytki miejskie, wymagające zmian strukturalnych, funkcjonalnych i wizerunkowych. Sytuowane są one głównie w sąsiedztwie Strefy Wielkomiejskiej, stanowią zaplecze dla rozwoju centrum miasta i przestrzennej kontynuacji śródmiejskiej typologii zabudowy.”

Dla jednostki tej ustalono wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia biologicznie czynna w wysokości minimum: 10%,
- intensywność zabudowy, w wysokości (brutto do całości terenu) maksimum: 2,0.

Dla terenów tych *Studium* określa m.in. zasady kształtowania zieleni: zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej w terenie WZ2 odległości w linii prostej nie większej niż:

- 500 m 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.

Analizowany teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „Strefa C” – ochrona konserwatorska elementów rozplanowania oraz zabytków. Sąsiaduje z obszarem rewitalizacji, obszarem zdegradowanym oraz Strefą Wielkomiejską.

Całość obszaru znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

Omawiany obszar stanowi zachodnią część terenów objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólczańskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta (uchwała Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r.).

Obowiązujący plan dla omawianego obszaru ustalił tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1U/KG – tereny zabudowy usługowej i parkingów,
- 4U – teren zabudowy usługowej,
- 5U – teren zabudowy usługowej,
- 4ZP – teren zieleni urządzonej,
- 1KPX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
- 2KPX – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných,
- 1KDZ 1/4 – ulicy zbiorczej,
- 12KDD 1/2 – ulicy dojazdowej.

Omawiany projekt zwiększa możliwości (różnorodność) inwestowania na tym obszarze, ponieważ przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług lub garażu na terenach dotychczas przewidzianych tylko pod zabudowę usługową i parkingi (1MW-U-KOG zamiast 1U/KG). Przy tych zmianach przeznaczenia wskaźniki zagospodarowania terenu zostaną nieznacznie zmienione – zwiększa się udział powierzchni biologicznie czynnej z min. 10% do min. 15% (0,15). Tereny w centralnej i wschodniej części obszaru, w planie przeznaczone pod zabudowę usługową (4U i 5U) według projektu mają stanowić tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (1MW-U i 2MW-U). W przypadku tych terenów poprawia się udział powierzchni biologicznie czynnej, który ma stanowić minimum 0,15 (15%) - obecnie dla terenu 4U - minimum 5%, dla terenu 5U – minimum 10%. Dodatkowo dla terenu 1MW-U (obecnie 4U) zmniejsza się udział powierzchni zabudowy (z max. 80% do 60%) oraz nadziemną intensywność zabudowy (z max. 3,0 do 0,8-1,75). Udział powierzchni biologicznie czynnej zmniejszył się nieznacznie w przypadku projektowanego terenu 1ZP (obecnie 4ZP) z minimum 0,8 (80%) do 0,75 (75%).

Wyznaczone w obecnie obowiązującym planie tereny publicznych ciągów pieszo-jezdných (1KPX i 2KPX) w projekcie nie zostały ponownie wyznaczone, a obszar na którym się znajdowały został włączony do terenów 1MW-U-KOG, 1MW-U.

Inne ustalenia projektu planu nie różnią się istotnie od ustaleń planów obowiązujących, zatem możliwości działań inwestycyjnych i ich potencjalne oddziaływanie na środowisko będą podobne zarówno w przypadku jego uchwalenia, jak i nieuchwalenia.

Ustalenia projektu planu zmierzają do ograniczenia niekorzystnego oddziaływania na środowisko obszaru i jego sąsiedztwa. Wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg. Wprowadzono także zakaz lokalizacji usług uciążliwych, punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu oraz zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych. Dla terenu zieleni urządzonej (1ZP) ustalono zakaz lokalizacji budynków.

Ochroną akustyczną zostały objęte tereny oznaczone symbolami: MW-U i MW-U-KOG - wskazane jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na obszarze objętym projektem planu nie występują obiekty czy tereny szczególnie cenne pod względem przyrodniczym, objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ani wskazywane do objęcia taką ochroną.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych plan wprowadza strefę ochrony konserwatorskiej „C” elementów rozplanowania oraz zabytków obejmującą cały obszar planu, dla której ustala się nakaz zachowania historycznej struktury przestrzennej obejmującej istniejący układ ulic i placów wraz z lokalizacją pierzei stanowiących ich obudowę. Projekt planu wskazuje zabytek chroniony przez wpis do rejestru zabytków nr A/98 z dnia 15 czerwca 2012 r. – „Historyczny układ urbanistyczny ulicy Piotrkowskiej na odcinku od al. Piłsudskiego / al. Mickiewicza do ul. Pabianickiej”, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków. Projekt wskazuje również zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego ustala się ochronę poprzez nakaz zachowania elementów i parametrów zabytku podlegających ochronie.

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).

Za korzystne – jako ograniczające korzystanie z paliw kopalnych i nie wpływające negatywnie na żaden z komponentów środowiska – należy uznać ustalenia projektu, które dopuszczają wykorzystanie w terenach ZP i KDD instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

Realizacja ustaleń projektu planu, dotyczących zarówno zasad zagospodarowania terenów jak i ich obsługi przez infrastrukturę techniczną, powinna spowodować uporządkowanie struktury przestrzennej obszaru, a także ogólną poprawę stanu środowiska – dzięki usunięciu bądź ograniczeniu istniejących uciążliwości i zagrożeń.

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.

UZGODNIENIA I OPINIOWANIE

Obowiązujące akty prawne:

1. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 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 2024 r., poz. 1112, 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 2025 r., poz. 647, 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 2024 r., poz. 1478, ze zm.)*
7. *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292)*
8. *Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, ze zm.)*
9. *Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290, ze zm.)*

Materiały źródłowe:

1. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.
2. Uchwała Nr LXXXVIII/1823/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Stanisława Przybyszewskiego, Kruczej, Zarzewskiej, Łomżyńskiej, gen. Jarosława Dąbrowskiego, Rzgowskiej, Bednarskiej, Wólcząskiej, Sieradzkiej i Piotrkowskiej oraz placu Reymonta (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r., poz. 2598)
3. *Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Wólcząskiej i Piotra Skargi*, lipiec 2025 r.
4. *Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Wólcząskiej i Piotra Skargi*, MPU, Łódź, październik 2024 r.
5. *Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej* (Strategia z Göteborga)
6. *Strategia Rozwoju Kraju 2020*, Warszawa, wrzesień 2012
7. *Polityka Ekologiczna Państwa 2030 (PEP2030)* - strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej, Uchwała Nr 67 Rady Ministrów z dnia 16 lipca 2019 r. (MP poz. 794 z dnia 6 września 2019 r.)
8. *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)
9. *Program ochrony środowiska Województwa łódzkiego na lata 2021-2024 z perspektywą do roku 2028*, Uchwała Nr XXXIV/445/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 sierpnia 2021 r.
10. *Stan środowiska w województwie łódzkim - raport 2020 r.*, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska, Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Łodzi, Łódź 2020
11. *Program Ochrony Środowiska dla Miasta Łodzi na lata 2024-2027 z perspektywą do roku 2031* - Uchwała Nr LXXXVI/2598/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r.
12. *Mapa akustyczna miasta Łodzi na lata 2017 - 2022*, Łódź, 2018
13. *Strategiczna mapa hałasu miasta Łodzi* (2023)
14. Uchwała Nr XXXIV/1124/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Łodzi”
15. *Plan gospodarki odpadami dla województwa łódzkiego 2019-2025 z uwzględnieniem lat 2026-2031*, Uchwała Nr XXXVI/466/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 września 2021 r.
16. *Atlas Miasta Łodzi*, Urząd Miasta Łodzi, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, 2002 r., 2009 r. i 2012 r.
17. *Prognozowanie skutków przyrodniczych planu zagospodarowania przestrzennego*, wyd. IGPiK – Oddział w Krakowie, 1998 r.
18. *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
19. Uchwała Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia *Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego*
20. *Łódzki Internetowy System Informacji o Terenie* (<http://www.mapa.lodz.pl/>)
21. *Ortofotomapa miasta Łodzi* (<https://ortofoto.mapa.lodz.pl/>), 2024
22. *Geoportal Województwa Łódzkiego*
23. *Hydroportal Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie*

24. <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>
25. <https://powietrze.gios.gov.pl/pjp/maps/modeling>
26. <https://www.gios.gov.pl/pl/stan-srodowiska/monitoring-wod>

UZGODNIENIA I OPINIOWANIE

OŚWIADCZENIE

autora prognozy oddziaływania na środowisko

Jako sporządzający prognozy oddziaływania na środowisko niniejszym oświadczam, że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, ze zm.), tj. ukończyłem, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym, studia drugiego stopnia na kierunku związanym z kształceniem w obszarze nauk technicznych z dyscypliny: inżynieria środowiska oraz posiadam ponad 3-letnie doświadczenie w pracach w zespołach przygotowujących prognozy oddziaływania na środowisko oraz brałem udział w przygotowaniu ponad 5 prognoz oddziaływania na środowisko.

Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

STARSZY INSPEKTOR


mgr inż. Marcin Józwik

Łódź, dnia 2025 r.