

**PROGNOZA
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej
i Antoniego Książka**

DYREKTOR MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ

mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wisniewska

AUTOR PROGNOZY

mgr inż. Marcin Jóźwik

24.07.2025 r.

Łódź, lipiec 2025 r.

Spis treści

1. Informacje wstępne na temat prognozy	3
2. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.....	3
3. Zawartość, główne cele projektu planu i jego powiązania z innymi dokumentami.....	4
4. Analiza istniejącego stan środowiska, potencjalne jego zmiany w przypadku braku realizacji projektowanego planu.....	20
5. Analiza stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	32
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.....	39
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	43
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	50
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....	55
10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu	60
11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania	60
12. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	61
13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym	61
Obowiązujące akty prawne	68
Materiały źródłowe	69

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: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Nr LXXXV/2579/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 grudnia 2022 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: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka (zwany dalej projektem planu lub projektem), dla potrzeb którego sporządzona została niniejsza prognoza, składa się z:

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

W projekcie planu zostały określone:

- 1) przeznaczenie terenów i ich oznaczenie w tekście i na rysunku (symbol) oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- 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,
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania urządzenia i użytkowania terenów.

W projekcie zostały wyodrębnione niżej wymienione tereny, tzn. wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery przeznaczenie podstawowe terenu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: od **1MNW** do **11MNW**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej – dla terenu 3MNW,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od **1MNB** do **7MNB**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8MNB**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren usług – z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od **1MNS** do **4MNS**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub garażu, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami **1MN-KOG** i **2MN-KOG**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub garażu, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1MNW-KOG**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1U**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1MN-U**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1MNW-**

- MNB-U**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1MNW-U**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami **1MNW-MNB** i **2MNW-MNB**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, teren infrastruktury technicznej
 - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami, teren komunikacji drogowej wewnętrznej – dla terenu 1MNW-MNB,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami **12MNW** i **13MNW**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1UZ**; przeznaczeniem uzupełniającym są teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1MNW-U-RZP**; przeznaczeniem uzupełniającym są teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1RZP**; przeznaczeniem uzupełniającym są teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1ZD**; przeznaczeniem uzupełniającym są teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od **1RN-ZN** do **3RN-ZN**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren wód powierzchniowych śródlądowych,

- teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolami od **1ZP** do **3ZP**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren komunikacji pieszo – rowerowej, teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami, teren komunikacji drogowej wewnętrznej – dla terenu 3ZP,
 - teren stacji gazowej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1IGS**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - drogi publiczne – ulice klas: głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: **1KDG, 1KDZ, od 1KDL do 3KDL oraz od 1KDD do 8KDD**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: od **1KP** do **7KP**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - tereny komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1KPP**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: od **1KR** do **5KR**; 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 dla terenów 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 w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów przyjęto: ochronę układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkalnego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz systemu przestrzeni publicznych, ochronę obszaru przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy, zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji na znajdujących się w granicach obszaru terenach aktywnych przyrodniczo. W zakresie przeznaczenia terenów wprowadzono zakaz lokalizacji: usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji to jest: stacji paliw i myjni samochodowych, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów (z zastrzeżeniem

terenów: 1MNW-U, 1MNW-U-RZP, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 12MNW i 13MNW, dla których dopuszcza się warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów do 2 stanowisk), punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

Projekt planu zakazuje lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich na terenach 1MNW-U-RZP i 1RZP.

Sformułowano ustalenia w zakresie: lokalizacji zabudowy, wskaźników i parametrów zabudowy, kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków, lokalizowania urządzeń technicznych, powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Ustalono wymóg wynikający z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu zaliczono tereny zieleni urządzonej (1ZP, 2ZP i 3ZP), tereny komunikacji drogowej publicznej (1KDG, 1KDZ, od 1KDL do 3KDL i od 1KDD do 8KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (od 1KR do 5KR), tereny komunikacji pieszo-rowerowej (od 1KP do 7KP) oraz teren komunikacji pieszej 1KPP, polegający na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, wynikających z potrzeb ochrony środowiska, ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

Sformułowano również ustalenia w zakresie:

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

- ochrony wód - zakazy: stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód, dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej, wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego, a także gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów;

- ochrony powierzchni ziemi: 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;

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

- ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczeniem dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- odnawialnych źródeł energii: dopuszczenie wykorzystania w terenach od 1ZP do 3ZP, 1KDG, 1KDZ, od 1KDL do 3KDL, od 1KDD do 8KDD, od 1KR do 5KR, od 1KP do 7KP, 1KPP i od 1RN-ZN do 3RN-ZN instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

W zakresie ochrony przed hałasem wskazano tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne, dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- MNW, MNB, MNS, MNW-MNB, MN-KOG, MNW-KOG, jako należące do „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

- MN-U, MNW-MNB-U, MNW-U, MNW-U-RZP, jako należące do „terenów mieszkaniowo-usługowych”,

- UZ, jako należące do „terenów szpitali w miastach”,

- ZD, jako należące do „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”,

- istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenach 1RN-ZN i 3RN-ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

- istniejącą zabudowę mieszkaniową zagrodową na terenie oznaczonym 1RZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”.

Ustalono zostały granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, poprzez wskazanie się na rysunku planu granic otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, wyznaczonych uchwałą Nr XV/184/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego, poz. 7070). Dla otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają: rozporządzenie Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162) oraz uchwała Nr XV/184/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 17 czerwca 2025 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego, poz. 7070).

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

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalono, iż szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej. W przypadku likwidacji ww. infrastruktury zakazy dotyczące stref kontrolowanych nie obowiązują.

Projekt planu ustala wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego: ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – na obszarze całego planu.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych w projekcie planu wskazano układ komunikacyjny służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, który stanowią: teren drogi głównej, drogi zbiorczej, tereny dróg lokalnych, tereny dróg dojazdowych, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny komunikacji pieszej i drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu. Połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia teren ulicy głównej – 1KDG (ul. Strykowska) i zbiorczej - 1KDZ (ul. Łupkowa).

Ustalona została minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych - dla mieszkań i 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, jej przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów. Wprowadzono nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej 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: elementu zaopatrzenia w wodę, odbiornika ścieków bytowych, odbiornika nadmiaru wód opadowych i roztopowych, źródła zaopatrzenia w gaz i źródła zaopatrzenia w energię elektryczną.

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.

Ustalono zostały także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w postaci linii rozgraniczających terenów: publicznie dostępnych parków samorządowych (1ZP, 2ZP i 3ZP), publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych i dróg rowerowych (1KP do 7KP), publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego (1KPP), dróg publicznych (1KDZ, od 1KDL do 3 KDL i od 1KDD do 8KDD).

Ustalono zostały również granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, w postaci linii rozgraniczających terenu drogi głównej 1KDG.

Ustalenia szczegółowe zostały sformułowane w zakresie:

- przeznaczenia - dla wszystkich terenów,
- warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (łącznie) - dla wszystkich terenów przewidzianych do zabudowy (MNW, MNB, MNS, MN-KOG, MNW-KOG, U, MN-U, MNW-MNB-U, MNW-U, MNW-MNB, UZ, MNW-U-RZP, RZP i IGS), ogrodów działkowych (ZD), zieleni urządzonej (ZP),
- warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej - dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub terenów zieleni naturalnej (RN-ZN), terenów produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (RZP),
- określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (MNB), terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego (MNW-MNB-U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej (MNS),
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - dla wszystkich terenów, z wyjątkiem terenów: dróg, komunikacji pieszo-rowerowej, komunikacji pieszej, komunikacji drogowej wewnętrznej,
- warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych - dla dróg (KDG, KDZ, KDL, KDD), komunikacji pieszo-rowerowej (KP), komunikacji pieszej (KPP), komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).

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 terenach **od 1MNW do 11MNW**: maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 150 m²,

- w terenach **od 1MNB do 7MNB**: maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 120 m²,
- w terenie **8MNB**: maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych i usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 150 m²,
- w terenie **1MNS**: maksimum 35%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 180 m²,
- w terenie **2MNS**: maksimum 40%, a dla – budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 120 m²,
- w terenie **3MNS**: maksimum 25%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 100 m²,
- w terenie **4MNS**: maksimum 40%, a dla budynków mieszkalnych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 100 m²,
- w terenie **1MN-KOG** – maksimum 35% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), maksimum 100% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu),
- w terenie **2MN-KOG** – maksimum 30% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), maksimum 100% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu),
- w terenie **1MNW-KOG** – maksimum 30% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej), maksimum 30% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu),
- w terenie **1U**: maksimum 30%,
- w terenie **1MN-U**: maksimum 50%,
- w terenie **1MNW-MNB-U**: maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych lub usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 150 m²,
- w terenie **1MNW-U**: maksimum 20%, a dla budynków mieszkalnych lub usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 300 m²,
- w terenach **1MNW-MNB i 2MNW-MNB**: maksimum 30%, a dla budynków mieszkalnych i usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – łącznie 150 m²,
- w terenach **12MNW i 13MNW**: maksimum 25%, a dla budynków mieszkalnych i usługowych maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej - łącznie 200 m²,
- w terenie **1UZ**: maksimum 40%,
- w terenie **1MNW-U-RZP**: maksimum 30%,
- w terenie **1RZP**: maksimum 20%,
- w terenie **1IGS**: maksimum 10%,

- nadziemną intensywność zabudowy:

- w terenach **od 1MNW do 11MNW**: minimum 0,05, maksimum 0,5, z zastrzeżeniem działek na których nadziemna intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,5, dla których ustala się maksimum 0,8,
- w terenach **od 1MNB do 7MNB**: minimum 0,05, maksimum 0,5, z zastrzeżeniem działek na których nadziemna intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,5, dla których ustala się maksimum 0,8,
- w terenie **8MNB**: minimum 0,05, maksimum 0,7,
- w terenach **od 1MNS do 4MNS**: minimum 0,05, maksimum 0,5, z zastrzeżeniem działek na których nadziemna intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,5, dla których ustala się maksimum 0,7,
- w terenach **1MN-KOG i 2MN-KOG**: minimum 0,05, maksimum 0,5 (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej); minimum 0,05, maksimum 1,0 (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu),
- w terenie **1MNW-KOG** – minimum 0,05, maksimum 0,5 (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej), minimum 0,05, maksimum 0,3 (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu),
- w terenie **1U** – minimum 0,2, maksimum 0,3,
- w terenie **1MN-U** – minimum 0,5, maksimum 0,8,
- w terenie **1MNW-MNB-U** – minimum 0,2, maksimum 0,5,
- w terenie **1MNW-U** – minimum 0,05, maksimum 0,4, z zastrzeżeniem działek na których nadziemna intensywność zabudowy istniejącej przekracza 0,4, dla których ustala się maksimum 0,6,
- w terenie **1MNW-MNB i 2MNW-MNB** – minimum 0,05, maksimum 0,7,
- w terenie **12MNW i 13MNW** – minimum 0,05, maksimum 0,5,
- w terenie **1UZ** – minimum 0,05, maksimum 0,4,
- w terenie **1MNW-U-RZP** – minimum 0,05, maksimum 0,4,
- w terenie **1RZP** – minimum 0,05, maksimum 0,2,
- w terenie **1IGS** – minimum 0,05, maksimum 0,1,

- udział powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach **od 1MNW do 11MNW**: minimum 40 %,
- w terenach **od 1MNB do 7MNB**: minimum 40%,
- w terenie **8MNB**: minimum 40%,
- w terenach **od 1MNS do 4MNS**: minimum 30%,
- w terenie **1MN-KOG**: minimum 30% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), minimum 0 % (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu),
- w terenie **2MN-KOG**: minimum 40% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),

- minimum 0 % (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu),
- w terenie **1MNW-KOG** – minimum 40% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej), minimum 40% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu),
- w terenie **1U** – minimum 30%,
- w terenie **1MN-U** – minimum 20%,
- w terenie **1MNW-MNB-U** – minimum 40%,
- w terenie **1MNW-U** – minimum 50%,
- w terenie **1MNW-MNB i 2MNW-MNB** – minimum 40%,
- w terenie **12MNW i 13MNW** – minimum 40%,
- w terenie **1UZ** – minimum 30%,
- w terenie **1MNW-U-RZP** – minimum 40%,
- w terenie **1RZP** – minimum 50%,
- w terenach **od 1ZP do 3ZP**: minimum 75%,
- w terenach **1IGS**: minimum 50%.

Dla terenu ogrodów działkowych (1ZD) w projekcie zostały określone wskaźniki zagospodarowania terenu ogólnego: udział powierzchni zabudowy – maksimum 5%, nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,05, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 65%. Natomiast wskaźniki zagospodarowania terenu działek według projektu planu powinny być zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

Dla pozostałych terenów dróg wskaźniki nie zostały ustalone.

W ustaleniach szczegółowych określone zostały ponadto: parametry kształtowania zabudowy i zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji, a w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - powierzchnia i szerokość frontu działki oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego.

Dla terenów zieleni urządzonej (od 1ZP do 3ZP) ustalono zakaz lokalizacji budynków. W terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej RN-ZN dopuszczony został tylko remont i przebudowa oraz – na określonych warunkach – rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (1RZP) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projekt planu dopuszcza remont i przebudowę.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 roku, zmienioną uchwałami Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

W ustaleniach dotyczących kierunków zagospodarowania miasta, w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, analizowany obszar zaliczono do terenów strefy ogólnomiejskiej – M3, wyłączonych spod zabudowy – jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo i jednostki „D” – tereny ogrodów działkowych.

W terenach przeznaczonych pod zabudowę, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M3”, głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia i zamieszkania, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta dla budownictwa o charakterze rezydencjonalnym oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Tereny oznaczone symbolem „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - to obszary zlokalizowane peryferyjnie w stosunku do Strefy Wielkomiejskiej, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach ww. jednostki funkcjonalno-przestrzennej możliwe są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej. Ponadto dopuszczalna jest zabudowa usług handlu – jedynie o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m².

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów ustalone dla jednostki „M3”:

- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%;
- intensywność zabudowy – maksimum dla zabudowy: szeregowej - 0,9, bliźniaczej - 0,7, wolnostojącej - 0,5.

W ramach kształtowania zieleni dla jednostki „M3” ustalono: zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż 1000 m - do parku o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub terenów otwartych, zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy oraz ograniczenie możliwości intensyfikacji zabudowy na zainwestowanych odcinkach dolin rzecznych.

Tereny „O” - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo - to obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego, pełniące funkcje klimatyczne, biologiczne i krajobrazowe, położone na obrzeżach miasta, w tym doliny rzeczne oraz korytarze napowietrzające. W ramach jednostki dopuszczalnym przeznaczeniem są tereny rolne, rekreacyjno-wypoczynkowe, ogrodów działkowych, eksploatacji powierzchniowej kopalin, a dopuszczalne z ograniczeniami: tereny zabudowy związanej z produkcją rolną (wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk) i tereny zabudowy mieszkaniowej (wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania). Jednostka ta zajmuje większość omawianego obszaru.

Głównymi celami polityki przestrzennej w jednostce są:

1. Zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego.
2. Zachowanie otwartego krajobrazu miasta oraz jego ochrona.
3. Ochrona poszczególnych elementów systemu przyrodniczego.
4. Przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Dla jednostki tej w *Studium* sformułowano ustalenia dotyczące struktury przestrzennej i krajobrazu:

1. Zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych, z uwzględnieniem zakazów określonych w obowiązujących przepisach dla obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
2. Kontynuacja rolniczego sposobu użytkowania terenów przede wszystkim: w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i w jego otulinie, w obrębie zwartych kompleksów gleb o wysokiej przydatności rolniczej (gleby

- klas bonitacyjnych II-IV), na obszarach zachowanych cennych wiejskich układów osadniczych.
3. Dopuszczenie przekształcenia gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu takie jak: lasy, agroturystyka, turystyka, rekreacja, produkcja energii ze źródeł odnawialnych
(z uwzględnieniem ustaleń dotyczących rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych zawartych w części tekstowej „Studium (...). Kierunki rozwoju” (załącznik Nr 12 do uchwały), ogrody działkowe, parki i inne tereny zieleni urządzonej).
 4. Podporządkowanie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych walorom przyrodniczym.
 5. Zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania (dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy).

Określono także zasady obowiązujące przy rozbudowie istniejących siedlisk, w tym zachowanie i kontynuowanie naturalnego charakteru obszarów (las, zadrzewienia i siedliska roślinne, naturalne koryta rzek oraz przebieg i zasięg dolin rzecznych) oraz minimalizowanie negatywnego oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz.

Studium wskazuje na tym obszarze także tereny D – *tereny ogrodów działkowych*. Są to obszary zieleni usytuowane poza Strefą Wielkomięską, obecnie użytkowane jako rodzinne ogrody działkowe, stanowiące element systemu przyrodniczego miasta. Spełniają funkcję wypoczynkową i rekreacyjną dla określonej grupy użytkowników. Stanowią potencjalną rezerwę do przekształceń na tereny zieleni urządzonej, publicznie dostępnej z programem rekreacyjnym. W ramach ww. jednostki funkcjonalno-przestrzennej możliwe jest zagospodarowanie w formie terenów ogrodów działkowych, lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej, zieleni. Dopuszcza się ponadto tereny usług wspierających ww. funkcje dopuszczalne w postaci obiektów rekreacji, wypoczynku i sportu.

W ustaleniach ogólnych dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej w *Studium* wskazano m.in., iż na etapie sporządzania mpzp, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się możliwość: uściślenia wyznaczonych w *Studium* granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych. Ponadto, „w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się, oprócz przeznaczenia określonego w kartach ustaleń, dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru terenami: przestrzeni publicznych, zieleni, lasów, wód powierzchniowych, komunikacji i obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych, w granicach istniejącego zagospodarowania. Dla zabudowy tej dopuszcza się określenie w mpzp możliwości i zasad prowadzenia robót budowlanych.”

W zakresie układu komunikacyjnego Studium wskazuje ulicę Strykowską jako ulicę główną do przebudowy, a ulicę Łupkową jako drogi klasy zbiorczej (Z).

Dla obszaru objętego niniejszym opracowaniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

- ochrona wszystkich terenów współtworzących system przyrodniczy miasta, w tym terenów jednostek funkcjonalno-przestrzennych obejmujących lasy (L), zieleń urządzonej (Z), tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (O), ogrody działkowe (D), cmentarze (C) i tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (RW), a także terenów zieleni urządzonej oraz gruntów leśnych w ramach wszystkich pozostałych jednostek funkcjonalno-przestrzennych,

- ochrona obszarów szczególnie cennych przyrodniczo, istotnych dla zachowania różnorodności biologicznej oraz zapewniających łączność obszaru miasta z systemem przyrodniczym regionu – objętych ochroną prawną lub obszarów o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony,

- powiększanie zasobów zieleni urządzonej w strefie zurbanizowanej zwartej,

- ochrona istniejących korytarzy ekologicznych i kształtowanie nowych powiązań pomiędzy terenami aktywnymi przyrodniczo, w celu zapewnienia spójności systemu przyrodniczego miasta oraz umożliwienia migracji roślin, zwierząt i grzybów. Podstawowy system korytarzy ekologicznych stanowią doliny rzeczne,

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

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

W odniesieniu do omawianego obszaru i jego bezpośredniego otoczenia, *Studium* zawiera również ustalenia w zakresie:

- środowiska przyrodniczego - wskazanie: podstawowych elementów systemu przyrodniczego miasta: terenów z dużym udziałem zieleni urządzonej;

- systemu komunikacji miasta: wskazanie ulicy głównej do rozbudowy (ulica Strykowska), drogi klasy zbiorczej (ulica Kryształowa).

Omawiany obszar nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Dla części terenu graniczącego z obszarem od strony północnej obowiązuje plan przyjęty Uchwałą nr LXXI/2125/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 stycznia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Rogowskiej, Strykowskiej, Łupkowej i Antoniego Książka. Tereny przylegające do omawianego obszaru obejmują tereny o przeznaczeniu:

- RW – teren rekreacji i wypoczynku.

Natomiast dla części terenu graniczącego z obszarem od strony zachodniej obowiązuje plan przyjęty Uchwałą nr LXVII/1972/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 października

2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka. Tereny przylegające do omawianego obszaru obejmują tereny o przeznaczeniu:

- ZN – teren zieleni naturalnej.
- ZP – teren zieleni urządzonej,
- WS – teren wód powierzchniowych wraz z urządzeniami wodnymi.

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 wszedł 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.

Północna część obszaru i część wzdłuż ul. Antoniego Książka objętego miejscowym planem znalazła się w wyznaczonej w AKWŁ jednostce krajobrazowej 10-318.19-187, w ramach grupy krajobrazowej „C” – krajobrazów kulturowych, typu wielkomiejskiego (10) i podtypu – obszary zabudowy mieszkaniowej (10c), a pozostał obszar w jednostce 10-318.82-131, w ramach grupy „B” – krajobrazów przyrodniczo-kulturowych, typu mozaikowego (7), podtypu – podmiejskiego (7b). Dla każdego z wydzielonych podtypów sporządzono kartę charakterystyki krajobrazu.

Tereny objęte niniejszym opracowaniem nie zostały w audycie wskazane jako krajobraz priorytetowy, dla którego ustalane są rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania krajobrazu.

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 ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka”. 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 jest typowym terenem peryferyjnym miasta, z charakterystyczną, znaczną powierzchnią terenów otwartych i rosnącym udziałem zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. (...) Zmiany zachodzące w sposobie użytkowania terenów i postępująca urbanizacja mogą negatywnie wpływać na jego walory krajobrazowo-przyrodnicze, powodując zarówno przekształcenia krajobrazu, jak i degradację poszczególnych elementów jego środowiska. Inną zmianą w środowisku jest negatywne, stałe oddziaływanie ruchu kołowego na drogach (...)

Analizowany obszar powiązany jest zatem pośrednio z systemem przyrodniczym miasta poprzez dolinę rzeki Sokołówki.

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.(...).

(...)Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania ekofizjograficzne, obecne przemiany w zakresie zagospodarowania i użytkowania omawianego terenu oraz potrzeby rozwojowe miasta, kierunek polityki przestrzennej w zakresie zagospodarowania analizowanego obszaru, przyjęty w omówionych dokumentach planistycznych kierunek jest uzasadniony i celowy. Jednakże przede wszystkim należy dążyć do zachowania istniejącej zieleni i utrzymania jak największej powierzchni biologicznie czynnej.”.

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

- ochronę zieleni – poprzez jej zachowanie 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 wód powierzchniowych – poprzez zachowanie rzeki Sokołówki;
- ochronę zasobów wodnych w glebie – poprzez zastosowanie rozwiązań zwiększających infiltrację i retencję wód opadowych, a równocześnie ułatwiających odpływ wód nawałnych;
- ochronę wód podziemnych – poprzez dostosowanie lokalizacji nowych obiektów do istniejących struktur hydrogeologicznych;
- ochronę klimatu akustycznego – poprzez wskazanie terenów chronionych akustycznie, a także nielokalizowanie funkcji lub obiektów wymagających ochrony akustycznej, w granicach obszarów narażonych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu, którego obniżenie poziomu jest niemożliwe do uzyskania.

Ustalenia projektu planu respektują w dużej części powyższe wytyczne opracowania ekofizjograficznego w zakresie ograniczeń i możliwości zagospodarowania obszaru wynikających z potrzeby ochrony zasobów i walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru.

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

Podział fizycznogeograficzny

Zgodnie z podziałem na regiony geomorfologiczne Polski wg S. Gilewskiej (*Atlas...*, 2002) obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie mezoregionu Wysoczyzna Łódzka (g2). Mezoregion ten wraz z pozostałymi dziesięcioma tworzy makroregion Wzniesienia Łódzkie (AV.g.), należący do podprovincji Niziny Środkowopolskie (AV), wchodzącej w skład prowincji Niż Środkowoeuropejski.

Przyjęty przez Kondrackiego (1998) podział regionalny Polski umiejscawia Łódź w obrębie mezoregionu Wzniesienia Łódzkie (318.82), należącego do makroregionu Wzniesienia Południowomazowieckie (318.8), podprovincji Niziny Środkowopolskie (318), prowincji Niż Środkowoeuropejski (31).

Wg podziału Łodzi na jednostki geomorfologiczne J. Goździka i J. Wieczorkowskiej (*Atlas ...*, 2002) dokonanego na podstawie podobieństwa cech morfometrycznych oraz budowy wewnętrznej i genezy form terenu, obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie jednostki Wzgórza Łagiewnickie.

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, podprovincji Niziny Środkowopolskie, makroregionu Wzniesienia Południowomazowieckie oraz mezoregionu Wzniesienia Łódzkie.

Rzeźba terenu

Rzeźba objętego opracowaniem obszaru jak i całego obszaru miasta została ukształtowana pod wpływem warunków peryglacjalnych w okresie zlodowacenia bałtyckiego, wód pochodzących z deglacjacji lądolodu oraz z przekształcenia w warunkach peryglacjalnych.. Decydujący wpływ na kształtowanie rzeźby miał lądolód zlodowacenia środkowopolskiego stadiau mazowiecko-podlaskiego (Warty).

Obszar objęty opracowaniem, położony jest w obrębie form geomorfologicznych pochodzenia denudacyjnego:

- równin denudacyjnych,
- suchej doliny/niecki denudacyjnej.

Rzeźba analizowanego terenu nie jest urozmaicona.

Wysokość bezwzględna analizowanego terenu wynosi od ok. 240 m n.p.m. do ok. 260 m n.p.m.

Spadki terenu na większości analizowanego obszaru wynoszą między od 1° do 2°. Pierwotne ukształtowanie terenu analizowanego obszaru zostało nieznacznie przemodelowane na skutek działalności człowieka, poprzez lokalne wyrównywanie poziomów terenu.

Budowa geologiczna, grunty, gleby

Tektoniczną jednostką, w obrębie której zlokalizowane jest miasto Łódź, to synklinorium kredowe zwane niecką łódzką (jedna z trzech głównych jednostek tektonicznych środkowej Polski). Niecka łódzka stanowi podrzędną jednostkę mezozoicznego ciągu obniżeń szczecińsko-łódzko-miechowskiego. Elementy strukturalno-tektoniczne i litologiczne zapadają w kierunku południowo-wschodnim pod grubą pokrywę osadów plejstocénskich.

W budowie geologicznej omawianego obszaru górną, powierzchniową warstwę w większości tworzą utwory powstałe w czwartorzędzie: piaski wodnolodowcowe, piaski wodnolodowcowe na glinach zwałowych i gliny zwałowe, a także holocénskie piaski rzeczne. Utwory starsze od czwartorzędu to pliocénskie ily.

W Atlasie Geologiczno-Inżynierskim Aglomeracji Łódzkiej warunki budowlane obszaru zostały określone jako przeciętne i ograniczone.

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 polodowcowe. (gliny zwałowe i piaski wodnolodowcowe). Konsekwencją rzeźby, budowy geologicznej i stosunków wodnych jest wytworzenie się określonych typów gleb. Według Atlasu miasta Łodzi (z 2002 r.) typem gleb występującym na omawianym obszarze są gleby pobielicowe

i rdzawe, a gatunkiem gleb – piaski luźne słabogliniaste, piaski gliniaste lekkie i pyły gliniaste.

Omawiany obszar zaliczony jest do geokompleksów litogenicznych związanych z utworami przepuszczalnymi (część zachodnia) i trudnoprzepuszczalnymi (część wschodnia) oraz terenów zabudowanych, w północnej części. Pod względem przydatności rolniczej wyróżniono: kompleks żytni bardzo dobry, żytni dobry i żytni słaby.

Głębokość przemarzania gruntów wynosi 1,00 m, tak jak na obszarze całej Łodzi (strefa dla Polski środkowej i wschodniej). W gruntach wysadzinowych (wszystkie grunty zawierające ponad 10% cząstek o średnicy zastępczej poniżej 0,002 mm i grunty organiczne) głębokość posadowienia nie powinna być mniejsza od głębokości przemarzania (mierzy się ją od projektowanego poziomu terenu lub posadzki piwnic w nieogrzewanych budynkach) (Szponar, 2003).

W granicach obszaru opracowania nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

Wody powierzchniowe i podziemne

Opisywany obszar leży w dorzeczu Wisły, w zlewni rzeki Bzury. Przez obszar przepływa rzeka Sokołówka (źródła rzeki Sokołówki - kryty odcinek rzeki bez stałego przepływu), która jest lewym dopływem Bzury i uchodzi do niej w Zgierzu, tuż za granicami Łodzi. Sokołówka bierze swój początek w rejonie ul. Strykowskiej, a stały przepływ pojawia się u wylotu jej krytego odcinka w rejonie ul. Deczyńskiego (przepływ średni pomierzony – 0,17 m³/s). Koryto rzeki o ogólnej długości około 11 km jest uregulowane, w dolnym odcinku (1,4 km) skanalizowane, na pozostałym odkryte.

Przy południowej granicy obszaru przebiega dział wodny I rzędu między dorzeczem Odry i Wisły, przez północny - dział wodny III rzędu między zlewniami Sokołówki i Bzury.

Jednolite części wód powierzchniowych dzieli się na naturalne, dla których określa się stan ekologiczny i stan chemiczny oraz na sztuczne (powstałe w wyniku działalności człowieka) i silnie zmienione (ich charakter został w znacznym stopniu zmieniony w następstwie fizycznych przeobrażeń, będących wynikiem działalności człowieka), dla których określa się potencjał ekologiczny i stan chemiczny. Według drugiej aktualizacji Planów gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (na lata 2022-2027)¹ opracowywany obszar położony jest w zlewni jednolitych części wód powierzchniowych: RW200010272137 Bzura do Starówki (wcześniej RW200017272138 Bzura od źródeł do Starówki) – naturalnej części wód. Stan tych wód oceniono jako zły. JCWP są monitorowane.

Cel środowiskowy, ustalony w ww. Planie gospodarowania wodami, jakim jest dobry stan ekologiczny oraz dobry stan chemiczny, jest oceniany jako zagrożony nieosiągnięciem. Jednocześnie ustalono odstępstwa polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, które są uzasadnione tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie niektórych (wymienionych) wskaźników, co jest spowodowane warunkami naturalnymi lub brakiem możliwości technicznych (w tym niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnych kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawie działań). Zostały także ustalone odstępstwa polegające na złagodzeniu celów środowiskowych, związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskazanych wskaźników. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Również w tym przypadku warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawie działań).

Mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) stanowią podstawę dla racjonalnego planowania przestrzennego na obszarach zagrożonych powodzią, a tym samym dla ograniczania negatywnych skutków powodzi. Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego zostały podane do publicznej wiadomości i są dostępne na Hydroportalu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie².

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

Mapy zagrożenia powodziowego wskazują tereny, dla których występuje prawdopodobieństwo powodzi: niskie (0,2% - raz na 500 lat), średnie (1% - raz na 100 lat) i wysokie (10% - raz na 10 lat), a mapy ryzyka powodziowego – tereny, dla których występuje prawdopodobieństwo powodzi: średnie i wysokie. Na obszarze miasta Łodzi prawdopodobieństwo powodzi dotyczy dolin rzek: Bzura, Sokołówka, Zimna Woda, Jasieniec, Łódka, Ner, Olechówka i Jasień, przy czym dla Sokołówki, Łódki i Jasienia nie obejmuje ich górnych odcinków, w tym także odcinka rzeki Sokołówki w granicach

¹ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 300)

² <https://wody.isok.gov.pl/hydroportal.html>

omawianego obszaru. Pozostałe rzeki zaznaczone na mapach Wód Polskich nie stanowią zagrożenia powodziowego.

Analizowany obszar położony jest w granicach dolnokredowego zbiornika wód w ośrodku szczelinowo - porowym – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka, którego szacunkowe zasoby wynoszą 90 tys. m³/d przy module 0,56 dm³.s⁻¹.km⁻² i przy średniej głębokości ujęć rzędu 30-800 m p.p.t.

Jednolite części wód podziemnych (JCWPd) są jednostkami hydrogeologicznymi, które zostały wyodrębnione na podstawie systemów krążenia wód przypowierzchniowego poziomu wodonośnego. Zgodnie z przyjętymi w 2011 roku Planami gospodarowania wodami (PGW) na obszarze dorzeczy w Polsce obowiązywał podział na 161 JCWPd. Na potrzeby aktualizacji PGW na lata 2016-2021 opracowano nowy podział na 172 JCWPd, a kolejna aktualizacja³ – obowiązująca w latach 2022-2027 – wprowadziła podział na 174 JCWPd. Obszar objęty opracowaniem obecnie położony jest w zasięgu JCWPd: PLGW200063. W części miasta, znajdującej się w zasięgu tej jednostki, pomiary prowadzone przez WIOŚ w Łodzi w ramach monitoringu badania jakości wód podziemnych były wykonywane ostatnio w roku 2019. Punkty badawcze obejmowały czwartorzędowe piętro wodonośne. Z czterech punktów badawczych zlokalizowanych w Łodzi, w dwóch stwierdzono I klasę czystości i w dwóch - II klasę.

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.

Według mapy geologicznej w geoportalu województwa łódzkiego⁴ na omawianym obszarze znajdują się trzy obiekty hydrogeologiczne, z czego dwa to studnie SIG, czwartorzędowe (kenozoik), a jeden to obiekt hydrogeologiczny CBDH.

Według 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 określonego na „Mapie hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000, Arkusz Łódź Zachód (627) i Arkusz Łódź Wschód (628)” obszar opracowania planu miejscowego praktycznie w całości znajduje się w jednostce nr 1 abQII/Cr3/Cr1 (Arkusz 628). Niewielki obszar we wschodniej części terenu leży w jednostce nr 6 abQII/Cr3/Cr1 (Arkusz 628). Jednostka (abQII/Cr3/Cr1) charakteryzuje się obecnością głównego, czwartorzędowego użytkowego piętra wodonośnego, występującego na głębokości od 10 do 30 m, o średniej miąższości wynoszącej 40 m. Przewodność osiąga wartości średnie wynoszące 360 m²/24h, wydajność potencjalna kształtuje się w przedziale od 10 do powyżej 70 m³/h, moduł zasobów odnawialnych i dyspozycyjnych wynosi kolejno 192 m³/24h·km² i 144m³/24h·km². Podrzędne poziomy tworzą utwory górnej i dolnej kredy.

³ Dorzecze Wisły - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 300), Dorzecze Odry - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 335)

⁴ <https://geoportal.lodzkie.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=28fe665992d04c56b2620cc4ab907dd1>

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

Według *Atlasu Miasta Łodzi* rejon miasta, obejmujący obszar opracowania, pod względem liczebności gatunków roślin zielnych, charakteryzuje się w północnej części największym bogactwem florystycznym – powyżej 250 gatunków/km² i średnim bogactwem florystycznym (od 150 do 250 gatunków/km²) w pozostałej części.

Aktualną potencjalną roślinnością naturalną, czyli taką, która rozwinęłaby się w obecnych warunkach środowiska po ustaniu ingerencji człowieka, jest w północnej i środkowej części eutroficzny las jodłowy *Galio-Abietenion* w kompleksie z wilgotnym grądem lub kwaśną buczyną oraz kwaśna dąbrowa *Calamagrostio-Quercetum* -acidofilny las dębowy z sosną i brzozą. Jest to jednak skrajny wariant określający możliwe przemiany w obrębie środowiska przyrodniczego.

Roślinność rzeczywistą na tym obszarze stanowi roślinność segetalna i ruderalna.

Środkowa i południowa część obszaru objętego analizą stanowi w większości tereny aktywne przyrodniczo. W jego granicach występują następujące formy zieleni/roślinności:

- zieleń nieurządzona, na terenach niezagospodarowanych,
- zieleń towarzysząca terenom zabudowanym,
- zieleń przyuliczna.

Ponadto, w północno zachodniej części obszaru, przy ulicy Książka 23 znajdują się Rodzinne Ogrody Działkowe Wilanów A.

Zieleń na obszarze opracowania jest zróżnicowana co do wieku, wartości przyrodniczej i stanu zdrowotnego. Na omawianym terenie występują zarówno drzewa liściaste, jak i iglaste, przy czym wyraźnie dominują te pierwsze. Na analizowanym obszarze najczęściej występuje wierzby białej, brzozy brodawkowatej i robinii akacjowej. Ponadto występują także lipy, topole oraz czeremcha amerykańska. Wśród drzew iglastych należy wymienić sosnę.

Roślinność nieurządzoną niską stanowią na omawianym obszarze głównie trawy i rośliny zielne.

Na zagospodarowanych i ogrodzonych działkach budowlanych (lub ich fragmentach) zieleń jest kształtowana indywidualnie według upodobań mieszkańców/właścicieli, w związku z powyższym jest ona bardzo zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo.

Fauna

Istniejący stan zagospodarowania północnej części obszaru opracowania jednoznacznie wskazuje, iż pod względem fauny nie jest to teren o bogatych zasobach. Z kolei w środkowej i południowej części obszaru, z uwagi na dominujące tereny zieleni, zasoby faunistyczne są nieco bardziej bogate.

Na obszarze opracowania występują gatunki charakterystyczne dla obszarów zurbanizowanych, tj. m.in.: szczur wędrowny, mysz domowa, kret, nornica. Ponadto spotkać można także grzebiuszkę ziemną, wiewiórkę pospolitą, jaszczurkę zwinkę, jaszczurkę żyworodną, jeża, żabę trawną i ropuchę szarą.

W zakresie awifauny liczba gatunków lęgowych na tym obszarze może dochodzić do 39 gatunków na 1 km², co wiąże się m.in. z migracją z pobliskich terenów zieleni, zwłaszcza Lasu Łagiewnickiego. Pod względem gatunkowym należy wymienić zakres charakterystyczny dla stref miejskich, czyli: gołąb miejski, grzywacz, sierpówka, jerzyk, kopciuszek, kos, modraszka, bogatka, szpak, kawka, sroka, wróbel. Na obszarach zadrzewionych zachowało się dosyć dużo gatunków charakterystycznych dla pozamiejskich terenów leśnych. Należą do nich m.in.: myszołów, jastrząb, krogulec, uszatka, puszczyk, dzięcioł zielony, dzięcioł czarny, kruk, bogatka, kos, zięba, grubodziób, oraz rzadsze gatunki takie jak: dzięcioł średni, muchołówka mała.

Na pograniczu zwartej i luźnej zabudowy występują także ssaki drapieżne: kuna domowa, tchórz, łasica, lis. Na terenach zadrzewionych można spotkać także sarny. Ponadto na analizowanym obszarze występują również zające i kuny leśne.

Na obszarze objętym analizą nie stwierdzono występowania udokumentowanych stanowisk ssaków, płazów oraz gadów.

Warunki klimatyczne

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

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

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

Łódź, dzięki położeniu na skłonie powierzchni wyżynnej, eksponowanej na dominujące wiatry sektora zachodniego, otrzymuje największą w Polsce środkowej ilość opadów: rzędu 600 mm i więcej. W przebiegu rocznym największe wartości opadów przypadają (tak, jak w całej Polsce) generalnie na miesiące półrocza ciepłego (maj – październik), w których występuje największa liczba dni z opadem większym niż 10 mm.

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

Ze względu na peryferyjne położenie w stosunku do centrum miasta, obszar nie znajduje się w zasięgu miejskiej wyspy ciepła. Jest to teren o stosunkowo korzystnych cechach klimatu odczuwalnego, na ogół dobrze przewietrzany.

Ochrona prawna zasobów przyrodniczych

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

Znajduje się również poza zasięgiem istniejących i projektowanych obszarów Natura 2000, z których najbliższej jego granic położone są:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk *Grądy nad Lindą* - PLH100022 (ok. 12,4 km w kierunku północno zachodnim),
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk *Buczyna Janinowska* - PLH100017 (ok. 12,6 km w kierunku północno wschodnim),
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk *Wola Cyrusowa* - PLH100034 (ok. 17,2 km w kierunku północno wschodnim).

Ustanowione tereny chronione w pobliżu omawianego obszaru to:

- użytek ekologiczny „Bagno Ługi” (ok. 2,4 km na północ);
- użytek ekologiczny „Opadówka” (ok. 2,8 km na północny zachód);
- użytek ekologiczny „Łąki na Modrzewiu” (ok. 3,0 km na północ);
- użytek ekologiczny „Międzyrzecze Bzury i Łagiewniczanki” (ok. 3,6 km na północny zachód);
- użytek ekologiczny „Mokradła Brzozy” (ok. 3,9 km na zachód);
- rezerwat przyrody „Las Łagiewnicki” (ok. 1,7 km na północny zachód);
- rezerwat przyrody „Struga Dobieszkowska” (ok. 5,8 km na północny zachód);
- rezerwat przyrody „Polesie Konstantynowskie” (ok. 7,3 km na południowy wschód);
- obszar chronionego krajobrazu „Mrogi i Mrożycy” (ok. 10,5 km na wschód);
- Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich (ok. 500 m na północ);
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Sucha dolina w Moskulach” (ok. 2,5 km na północny wschód);
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Sokołówki” (ok. 6,0 km na zachód).

Analizowany obszar od północy granicy z otuliną Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz niewielka część analizowanego terenu położona jest w otulinie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Na analizowanym obszarze nie ma obiektów wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, ujętych w miejskiej (gminnej) ewidencji zabytków, ani zabytków archeologicznych.

Zagospodarowanie i sąsiedztwo

Obszar objęty analizą położony jest w północnej części miasta, we wschodniej części dzielnicy Bałuty, na terenie osiedla Julianów-Marysin-Rogi. Ograniczony jest ulicami: Łupkową, Strykowską oraz Antoniego Książka. Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu zajmuje powierzchnię około 42,6 ha i stanowi w większości grunty zabudowane i zurbanizowane:

- tereny mieszkaniowe – B,

- inne tereny zabudowane – Bi,
- zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy – Bp,
oraz w mniejszym stopniu – grunty rolne zabudowane Br, grunty orne R, sady S i drogi dr.

Obszar objęty niniejszą analizą położony częściowo (północna część) w granicach istniejącej strefy zurbanizowanej, przez teren opracowania nie przebiegają ważniejsze europejskie, krajowe i wojewódzkie ciągi ekologiczne.

Obszar znajduje się w niedalekiej odległości od Lasu Łagiewnickiego, będącego częścią Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, a poprzez ulicę Łupkową sąsiaduje z otuliną Parku.

Na obszarze nie ma obiektów ani terenów stanowiących formy ochrony przyrody.

Zgodnie z aktualnym opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby obowiązującego Studium uikzp miasta Łodzi (maj 2020 r.) oraz zgodnie z tym Studium, analizowany obszar nie stanowi bezpośrednio części systemu przyrodniczego miasta. Elementem struktury przyrodniczej na analizowanym obszarze jest rzeka Sokołówka (źródła rzeki Sokołówki - kryty odcinek rzeki bez stałego przepływu), która jednakże w obszarze tym nie stanowi ona korytarza ekologicznego. Analizowany obszar powiązany jest zatem pośrednio z systemem przyrodniczym miasta poprzez dolinę rzeki Sokołówki.

Wartości kulturowe

Na analizowanym obszarze nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego jak również do gminnej ewidencji zabytków w Łodzi. Według ustaleń Studium, dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego, obszar objęty sporządzanym planem nie został zaliczony do obszarów wymagających szczególnej troski konserwatorskiej.

W granicach omawianego obszaru nie stwierdzono obszarów ani punktów znalezienia zabytków archeologicznych czy też stanowisk archeologicznych, ani nie ustalono strefy ochrony archeologicznej.

W opracowaniu pt. „Studium krajobrazowe”, sporządzonym na potrzeby *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi* – w pięciostopniowej skali, gdzie kategoria I oznacza wybitną, a kategoria V najniższą wartość krajobrazową – praktycznie cały obszar oraz część terenów sąsiadujących, została przypisana do IV kategorii, tzn. terenów o najniższej wartości krajobrazowej, odpowiadającej dysharmonijnym krajobrazom kulturowym, niewielkie tereny w część wschodniej i północnej obszaru (wraz z terenami sąsiednimi) to obszar w kategorii III - średnia wartość krajobrazowa, odpowiadająca harmonijnym krajobrazom kulturowym.

Powiązania ekologiczne

Obszar objęty analizą położony jest w północnej części miasta, we wschodniej części dzielnicy Bałuty, na terenie osiedla Julianów-Marysin-Rogi. Jego powierzchnia wynosi około 42,6 ha. Obszar opracowania jest typowym terenem peryferyjnym miasta, z charakterystyczną, znaczną powierzchnią terenów otwartych i rosnącym udziałem zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

Analizowany obszar należy, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym w 2018 r. (plansza Uwarunkowania – środowisko przyrodnicze), do obszarów istniejącej strefy zurbanizowanej w północnej części. Południową, z rozproszoną zabudową stanowią łąki i pastwiska oraz tereny użytków rolnych.

Obszar znajduje się w niedalekiej odległości od Lasu Łagiewnickiego, będącego częścią Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, a poprzez ulicę Łupkową sąsiaduje z otuliną Parku.

Na obszarze nie ma obiektów ani terenów stanowiących formy ochrony przyrody.

Zgodnie z aktualnym opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby obowiązującego Studium uikzp miasta Łodzi (maj 2020 r.) oraz zgodnie z tym Studium, analizowany obszar nie stanowi bezpośrednio części systemu przyrodniczego miasta. Elementem struktury przyrodniczej na analizowanym obszarze jest rzeka Sokołówka, która jednakże nie stanowi ona korytarza ekologicznego. Analizowany obszar powiązany jest zatem pośrednio z systemem przyrodniczym miasta poprzez dolinę rzeki Sokołówki.

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

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania fizjograficzne oraz stopień zainwestowania i potrzeby miasta, przyjęty kierunek polityki przestrzennej w zakresie zagospodarowania analizowanego obszaru jest uzasadniony i celowy. Omawiany obszar dotychczas jest w znacznym stopniu zurbanizowany, zwłaszcza w północnej i centralnej części obszaru. Większość obszaru stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane: tereny mieszkaniowe (B), tereny przemysłowe (Ba), inne tereny zabudowane (Bi) i zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp). Na części obszaru występują grunty rolne: grunty orne (R), sady (S), pastwiska trwałe (Ps) i grunty rolne zabudowane (Br). W analizowanym obszarze nie ma gruntów leśnych (lasów Ls, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych Lz). Projekt planu na większości terenu, nie ustala przeznaczenia terenów odbiegającego od obecnego sposobu użytkowania.

W przypadku projektu miejscowego planu zagospodarowania należy skupić się na ochronie przed zabudową terenów wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jako jednostka „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Kolejnym celem miejscowego planu jest ochrona układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkalnego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz systemu przestrzeni publicznych. W związku z tym plan realizując politykę zagospodarowania zgodnie ze Studium wyznacza na większości

analizowanego obszaru (po za częścią południową) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej) zgodne z jednostką „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W północnej części obszaru planu na części wskazanej w Studium jako jednostka M3, co należy uznać za korzystne projekt planu wyznacza tereny zieleni:

- teren ogrodu działkowego 1ZD,
- tereny zieleni urządzonej 1ZP – 3ZP,

z czego szczególnie teren 3ZP charakteryzuje się najstarszymi zadrzewieniami i wydaje się być najwartościowszy ze wszystkich innych terenów porośniętych zielenią.

Realizacja ustaleń zapisów planu będzie się wiązać z negatywnym oddziaływaniem na część terenów, zwłaszcza na tereny, które są w znacznej części zadrzewione i zakrzewione. Przeznaczenie części terenów na których rosną drzewa i krzewy pod zabudowę spowoduje usunięcie ich części z uwagi na potrzeby inwestycyjne.

Należy zauważyć, że na większości terenów obecnie niezagospodarowanych zieleni występująca na nich w mniejszym bądź większym stopniu charakteryzuje się obecnością samosiewów, co świadczy o wieloletnich zaniedbaniach pielęgnacyjnych.

Jeśli chodzi o największy teren wyznaczony w obszarze planu 1MNW-MNB-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub teren zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego) to został on wyznaczony na działkach na których użytek gruntowy oznaczony jest jako tereny przemysłowe (Ba). Sam teren na którym do niedawna znajdowała się zabudowa przemysłowa (hale, magazyny, parkingi) obecnie w większości jest niezabudowany. Zieleni w jego obszarze to po części drzewa i krzewy liczące sobie co najmniej kilkadziesiąt lat, rosnące już podczas wykorzystywania danego terenu w pełni pod zagospodarowanie przemysłowe oraz częściowo stosunkowo młode samosiewy drzew i krzewów. Zarówno starsza jak i młodsza zieleni na części terenu 1MNW-MNB-U wykazuje duże zaniedbania. Znając wcześniejsze funkcjonowanie tego terenu oraz jego zagospodarowanie w poprzednich latach wiemy, że istniejąca zieleni mogłaby być choć w części wkomponowana w planowane zagospodarowanie terenu, nie mniej jednak będzie to zależało od planów inwestycyjnych względem danego terenu.

Tereny 1MNW-MNB, 2MNW-MNB obecnie stanowiące w części lub w całości grunty zadrzewione mają ustanowiony użytek gruntowy Bp - zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (2MNW-MNB w całości) oraz Bp i B (tereny mieszkaniowe) na większości terenu 1MNW-MNB oraz w części Ps (pastwiska trwałe) i R (grunty orne). Jak wykazała analiza większość zadrzewień na danych terenach stanowią zaniedbane samosiewy (kilku bądź kilkunastoletnie m. in. topole, wierzby, brzozy), ale generalnie w dobrym stanie. Biorąc pod uwagę przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie i wskaźniki zagospodarowania ciężko będzie zachować istniejącą obecnie zieleni jak i charakter obszaru. W sąsiedztwie ww. terenów plan wyznacza teren 3ZP (teren zieleni urządzonej). Jest to teren z najstarszymi i najcenniejszymi zadrzewieniami w okolicy, na którym zapisy planu zakazują

lokalizacji budynków oraz ustalają udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 75%.

Mając na uwadze użytki gruntowe na analizowanym terenie w przypadku użytków rolnych (Ps, R) w terenie 1MNV-MNB zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, bez zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu czy zgłoszenia zamiaru usunięcia drzewa można usuwać zadrzewienia w przypadku przywrócenia gruntów nieużytkowanych do użytku rolniczego.

Częściowo zadrzewienia mogą być zachowane (co zależeć będzie od danej inwestycji) za linią zabudowy (między linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu), zwłaszcza możliwość taka pojawia się w terenie 1MNV-MNB-U przy jego południowej granicy i częściowo (w większym stopniu) przy granicy północnej. Gdzie w tych obszarach rosną najstarsze zadrzewienia na danym terenie.

Od zastosowanych rozwiązań projektowych i technicznych będzie także zależała skala oddziaływania nowego zagospodarowania obszaru. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony środowiska oraz w zakresie obsługi obszaru przez infrastrukturę techniczną mają zapewnić utrzymanie stanu środowiska na co najmniej dobrym poziomie, w zależności od danego zagospodarowania poszczególnych terenów. Należy jednak zdawać sobie sprawę z faktu, iż realizacja ustaleń planu prawdopodobnie spowoduje zmniejszenie powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo, ciężkie do zrekompensowania w ramach przyjętych rozwiązań.

Wynikiem realizacji ustaleń planu może być parcelacja obszaru na niewielkie działki (ok. 400 – 600 m²) przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną. Efektem tego prawdopodobnie będzie usunięcie części zadrzewień oraz uszczelnienie powierzchni terenów dotychczas czynnych biologicznie. Przeciwdziałać zbytniemu uszczelnieniu terenów powinny zapisy projektu planu m. in. obowiązek wykorzystania lub retencjonowania 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.

Na obszarze, w granicach terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP obowiązuje zakaz lokalizacji budynków. W terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej RN-ZN dopuszczony został tylko remont i przebudowa oraz – na określonych warunkach – rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (1RZP) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projekt planu dopuszcza remont i przebudowę.

Zapisy planu zakazują lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg. Projekt planu ustala przeznaczenie terenów nawiązujące do kształtującego się w tym rejonie sposobu użytkowania: na większości obszaru wyznacza tereny zabudowy jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej) zgodne z jednostką „M3” wyznaczoną

w Studium. Niestety, równocześnie może to powodować zmniejszenie powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo.

Na pozostałym obszarze projekt planu ustala m. in. przeznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej RN-ZN. W tym przypadku zapisy planu będą chronić tereny aktywne przyrodniczo przed zabudową. Podkreślenia wymaga fakt, iż z tą niekorzystną tendencją mamy do czynienia obecnie. Dopiero uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli skutecznie zablokować możliwość powstawania zabudowy na terenach do tego nieprzewidzianych.

Ustalenie w planie na terenach przewidzianych pod zabudowę udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30-40%, gdzie obecnie część terenów jest w większości porośnięta roślinnością może doprowadzić do jego zubożenia przyrodniczego. Zaznaczyć jednak trzeba, że ustalony w planie udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy na poziomie minimum 30-40%, jest większy niż wyznaczony w Studium dla jednostki M3 i wynoszący minimum 25%.

Decydujące znaczenie na oddziaływanie na obszar będzie miał rodzaj inwestycji na danym terenie. Określenie zasięgu obszarów poszczególnych inwestycji nie jest możliwe na etapie sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem nie precyzuje on szczegółowych zasad realizacji inwestycji. Na etapie sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest również możliwa do przeprowadzenia analiza dotycząca ilość wycinki zieleni (średniej i wysokiej) oraz przewidywanego terminu jej ewentualnego przeprowadzenia. Wynika to jak wcześniej wspomniano z nieokreślonych szczegółowych zasad na jakich będzie realizowana dana inwestycja i w jakim terminie miała by być realizowana. Określenie szczegółowej wycinki zieleni możliwe będzie dopiero na etapie sporządzenia projektu konkretnej inwestycji.

Możliwość i warunki realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko powinny wynikać z raportu oddziaływania na środowisko, o ile jest sporządzany i powinny zostać określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji danego przedsięwzięcia.

Wyznaczenie w projekcie planu poszczególnych terenów stanowi odzwierciedlenie przyjętych w obowiązującym Studium ustaleń w zakresie przeznaczenia tego fragmentu miasta w powiązaniu ze strukturą urbanistyczną sąsiedztwa oraz uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania. Plan miejscowy doprecyzowuje zasady kształtowania ładu przestrzennego, relacje między terenami inwestycyjnymi a nieprzeznaczonymi pod zabudowę oraz określa lokalizację przestrzeni publicznych. Plan określa parametry architektoniczno-budowlane i zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kształtowanie nowej zabudowy i wszelkich procesów inwestycyjnych odbywa się w trybie wydawania decyzji administracyjnych, a więc z ograniczonymi możliwościami przeprowadzenia wieloaspektowych analiz przestrzennych, co może powodować, iż nowe obiekty nie będą w pełni spójne z otoczeniem. Będą wydawane pozwolenia na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które

nie będą respektowały ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi* – chroniących część południową obszaru przed zabudową, a pozostałą część obszaru przed nadmierną i niekontrolowaną zabudową. Ponadto ww. decyzje ustalają sposób zagospodarowania dla każdej działki osobno, co powoduje zainwestowanie w sposób nieskoordynowany i zagrażający poprzez jednostkowe, a nie kompleksowe rozwiązania ładu przestrzennego.

5. Analiza stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Stan środowiska przyrodniczego analizowanego terenu jest w większości elementów zadowalający. Przedmiotowy obszar położony jest w znacznej odległości od centrum miasta – poza strefą największej koncentracji zanieczyszczeń.

Istotny wpływ na funkcjonowanie przyrody w mieście mają m.in. stosunki wodne oraz jakość powietrza, która ma decydujące znaczenie dla zdrowia człowieka. Najistotniejszą grupę zanieczyszczeń powietrza stanowią zanieczyszczenia pyłowe (pył zawieszony), będące aerozolami atmosferycznymi, złożonymi z kropli cieczy i ciał stałych. Są one znacznie bardziej zróżnicowane – pod względem pochodzenia, klasyfikacji i właściwości fizycznych oraz szkodliwości zdrowotnej – niż zanieczyszczenia gazowe. Ekspozycja na pył zawieszony ma bardzo poważny wpływ na zdrowie ludzi, szczególnie na układ oddechowy i układ krążenia. Głównymi źródłami pyłów są źródła antropogeniczne; spalanie węgla do celów energetycznych oraz komunikacja drogowa, w mniejszym stopniu działalność rolnicza. Ocenia się, że główną przyczyną wysokich stężeń pyłu, przekraczających wartości dopuszczalne, jest nadmierna emisja niska z dużych obszarów nieucieplnionej zabudowy zarówno śródmiejskiej, jak i zlokalizowanej w strefach peryferyjnych miasta, opalanej węglem kamiennym. Dlatego też koncentracja pyłu zawieszonego podlega wyraźnym wahaniom w cyklu rocznym, tygodniowym oraz dobowym.

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza najintensywniej zurbanizowaną (śródmiejską) strefą miasta. Na omawianym obszarze występują zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego pochodzące ze źródeł zarówno liniowych czyli ciągów komunikacyjnych, jak i powierzchniowych pochodzących z niskich emitorów odprowadzających gazowe produkty spalania z domowych palenisk i lokalnych kotłowni.

Z analizy informacji o stanie środowiska przyrodniczego i jego zagrożeniach, zawartych w *Raportach o stanie środowiska w województwie łódzkim*, sporządzanych do 2018 r. corocznie przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, a w kolejnych latach na mapach wykonanych w oparciu o modelowanie matematyczne, przygotowane przez Instytut Ochrony Środowiska - Państwowy Instytut Badawczy oraz metodę obiektywnego szacowania, jak również w Atlasie Łodzi (2002), wynika, iż przedmiotowy obszar od lat położony jest poza najintensywniej zurbanizowaną (śródmiejską) strefą miasta, a w jego granicach nie ma dużych źródeł emisji punktowej. W roku 2022 średnioroczne wartości stężenia pyłu zawieszonego PM₁₀ wynosiły od 24,5 – 30,4 µg/m³ do 30,5 – 35,4 µg/m³ (poziom dopuszczalny – 40 µg/m³).

Poziom stężenia wszystkich mierzonych metali ciężkich w pyłe PM₁₀, tak w roku 2022, jak i we wcześniejszych latach, nie przekraczał dopuszczalnego poziomu ołowiu oraz

poziomów docelowych niklu, kadmu oraz arsenu w pyle. Imisja metali ciężkich na obszarze opracowania oraz całego województwa ze względu na brak dobrze rozwiniętego przemysłu metalurgicznego, nie stanowi znacznego zagrożenia. Natomiast corocznie, na wszystkich stanowiskach pomiarowych w województwie, stwierdzane były znaczne przekroczenia poziomu docelowego benzo(a)pirenu. Średnioroczne wartości stężenia B(a)P w pyle PM10 na obszarze opracowania, w roku 2022 zawierające się w przedziale od 1,01 ng/m³ do 1,49 ng/m³ należały do jednych z wyższych spośród miast aglomeracji łódzkiej i przekraczały poziom docelowy, wynoszący 1 ng/m³. Nadmierna koncentracja wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych stanowi zagrożenie jakości powietrza i ma bezpośredni wpływ na zdrowie ludzi. Jest to poważny problem, dotyczący wszystkich większych miast, a zwłaszcza ich części nie podłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej: w stężeniu całkowitym B(a)P główny udział – wynoszący powyżej 80% – ma emisja powierzchniowa, podczas gdy udziały emisji punktowej czy emisji liniowej (z komunikacji) wynoszą poniżej 10%. Na pogorszenie sytuacji dodatkowo wpływa wspomniane już nielegalne spalanie przez mieszkańców odpadów komunalnych w paleniskach domowych.

Największe zagrożenie dla zdrowia ludzi stanowią drobne frakcje pyłu zawieszonego – PM2,5, których udział w średniej rocznej masie pyłu PM10 wynosi ok. 56% (w aglomeracji łódzkiej). Stężenia pyłu PM2,5 nie były wcześniej przedmiotem oddzielnych pomiarów. Dopiero wobec konieczności wdrożenia unijnej dyrektywy CAFE (Clean Air for Europe), w 2010 r. po raz pierwszy dokonano oceny imisji pyłu PM2,5 – na podstawie obliczeń z wykorzystaniem matematycznego modelowania. Obszar opracowania, dla którego w 2022 r. określono stężenie pyłu PM2,5 na poziomie od 15,5 – 18,4 µg/m³ na większości obszaru do 18,5 – 20,4 µg/m³ znalazł się poza strefą przekroczeń wartości dopuszczalnej, wynoszącej 25 µg/m³.

Jak wynika z opisanych powyżej pomiarów, stężenia zanieczyszczeń na omawianym obszarze są niższe od wartości dopuszczalnych. Przyczynia się do tego z jednej strony brak licznych źródeł emisji, a z drugiej – położenie i układ funkcjonalno-przestrzenny obszaru, który nie sprzyja tworzeniu się lokalnych koncentracji zanieczyszczeń. Fakt, że analizowany obszar jest terenem sąsiadującym w większości z terenami aktywnymi przyrodniczo i dość luźną zabudową mieszkaniową, powoduje, że jest on stosunkowo dobrze przewietrzany, a jednocześnie sam stanowi źródło powietrza dobrej jakości.

Według drugiej aktualizacji Planów gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (na lata 2022-2027)⁵ opracowywany obszar położony jest w zlewni jednolitych części wód powierzchniowych: RW200010272137 Bzura do Starówki (wcześniej RW200017272138 Bzura od źródeł do Starówki) – naturalnej części wód. Stan tych wód oceniono jako zły. JCWP są monitorowane.

Cel środowiskowy, ustalony w ww. Planie gospodarowania wodami, jakim jest dobry stan ekologiczny oraz dobry stan chemiczny, jest oceniany jako zagrożony nieosiągnięciem. Jednocześnie ustalono odstępstwa polegające na odroczeniu terminu osiągnięcia celów środowiskowych, które są uzasadnione tym, że nie są osiągnięte (lub są zagrożone) cele środowiskowe JCWP w zakresie niektórych (wymienionych) wskaźników, co jest

⁵ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 300)

spowodowane warunkami naturalnymi lub brakiem możliwości technicznych (w tym niewystarczającymi danymi na temat źródeł zanieczyszczenia) i nieproporcjonalnych kosztów. Warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawie działań). Zostały także ustalone odstępstwa polegające na złagodzeniu celów środowiskowych, związane z tym, że nie są osiągnięte cele środowiskowe JCWP w zakresie wskazanych wskaźników. Presje trwale uniemożliwiające osiągnięcie celów środowiskowych zaspokajają ważne potrzeby społeczno-gospodarcze i na obecnym etapie stwierdza się brak alternatywnych opcji zaspokojenia tych potrzeb. Również w tym przypadku warunkiem odstępstwa jest pełne i terminowe wdrożenie programu działań (którego zakres i skuteczność określono w zestawie działań).

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.

Według informacji z krajowego monitoringu chemizmu opadów atmosferycznych i depozycji zanieczyszczeń, roczny sumaryczny ładunek jednostkowy zdeponowanych zanieczyszczeń za rok 2013 (brak nowszych danych) szacowany był na 52,68 kg/ha*rok dla miasta Łodzi, przy średnim w województwie – 55,2 kg/ha*rok (o 12,9% więcej niż średni dla całego obszaru Polski). Wartości ładunków poszczególnych badanych zanieczyszczeń, wnoszonych przez opady atmosferyczne na terenie miasta, chociaż wysokie, nie należały jednak do najwyższych w województwie.

Do trudno odwracalnych zmian należą przekształcenia rzeźby terenu, wynikające z działalności gospodarczej człowieka, np. w postaci zrównania terenów pod zwartą zabudowę lub drogi. Kolejne zmiany będą związane z pracami inwestycyjnymi na działkach dotychczas wolnych od zabudowy.

Przekształceniom nieodwracalnym podlega powierzchnia warstwa gruntów – zasadniczo cały teren pokryty jest gruntami antropogenicznymi, co jest charakterystyczne dla obszarów spoza centrum miasta. Brak jednak danych dotyczących zanieczyszczenia gleb uniemożliwia ocenę stopnia tego zanieczyszczenia. Należy jednak założyć, iż w największym stopniu zanieczyszczenie gleb dotyczy przyulicznych pasów terenów – wzdłuż ulic (dróg), gdzie dochodzi do koncentracji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego: przede wszystkim ołowiu, a także miedzi, cynku i kadmu. Dodatkowym zanieczyszczeniem gleb mogą być środki chemiczne, używane do zimowego utrzymania ulic, a także nawozy i środki ochrony roślin stosowane w ogrodach działkowych i przydomowych. Na omawianym obszarze nie stwierdzono historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi (nie ma obszarów wpisanych do wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi)⁶.

Podobnie jak gleby, znacznej presji poddawana jest roślinność. W wyniku silnej urbanizacji obszarowi zniszczeniu uległa pierwotna szata roślinna, a istniejąca zieleń jest narażona na szkodliwe wpływy tj. zasolenie, emisję pyłów i gazów oraz uszczelnienie nawierzchni.

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

Do uciążliwości i zagrożeń dla środowiska należy hałas. Według informacji zawartych na „Strategicznej mapie hałasu miasta Łodzi” wynika, że na obszarze opracowania źródłem hałasu są ulice zlokalizowane w jego granicach, z kolei nie ma obiektów będących źródłem hałasu kolejowego, lotniczego i przemysłowego.

Wartości poziomu hałasu drogowego w odniesieniu do całej doby wynoszą:

- od ul. Strykowskiej: od 55 dB do 80 dB,
- od ul. Łupkowej: od 55 dB do 70 dB.

Wartości poziomu hałasu w porze nocnej wynoszą:

- od ul. Strykowskiej: od 50 dB do 70 dB,
- od ul. Łupkowej: od 50 dB do 60 dB.

Według Strategicznej mapy hałasu miasta Łodzi poziom hałasu drogowego zarówno w ciągu doby jak i porze nocnej został przekroczony wzdłuż ul. Strykowskiej. Przekroczenia te osiągają wartości do 5 dB.

Do podstawowych rodzajów zanieczyszczeń środowiska naturalnego zalicza się również promieniowanie elektromagnetyczne, przy czym promieniowanie pochodzenia naturalnego nie stanowi zagrożeń dla zdrowia lub życia człowieka. Takim zagrożeniem może być promieniowanie pochodzące od źródeł antropogenicznych, a przede wszystkim urządzeń: łączności osobistej (stacji bazowych GSM/UMTS), radiokomunikacyjnych (stacji radiowych i telewizyjnych), transmisji danych i sygnałów oraz radiolokacyjnych i radiodostępowych, a także linii i stacji wysokiego napięcia. Przez obszar opracowania nie przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia. W granicach obszaru opracowania planu zlokalizowana jest stacja GSM/UMTS (ulica Stasia 2).

Według pomiarów prowadzonych przez WIOŚ w Łodzi, w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, w żadnym z punktów pomiarowych w naszym województwie nie dochodzi do przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (maksymalne wartości wynosiły mniej niż 30% wartości dopuszczalnej, a średnie – około 12%).

Wszystkie wymienione wyżej czynniki, wzajemnie się nakładając, mają negatywny, skumulowany wpływ na żywe organizmy: zdrowie ludności, stan zdrowotny roślinności, a także liczbę bytujących zwierząt i ich kondycję. Biorąc jednak pod uwagę natężenie tych oddziaływań i oceniając obecny zasób przyrodniczy, należy stwierdzić, że środowisko przyrodnicze badanego terenu znajduje się w dobrym stanie. Podkreślenia wymaga fakt, iż ustalenia projektu planu nie dopuszczają na tym obszarze inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska – poza drogami i infrastrukturą techniczną.

Możliwość ograniczania lub eliminacji potencjalnych zagrożeń – w celu osiągnięcia zauważalnej poprawy jakości środowiska – zależeć więc będzie od kompleksowo podejmowanych działań, obejmujących wprowadzanie zmian w zakresie infrastruktury i rozwiązań komunikacyjnych oraz wdrażania rozwiązań ograniczających emisje. Skala tych działań powinna obejmować teren całego miasta, lub przynajmniej jego znacznej części.

Obszar ten oraz jego najbliższe sąsiedztwo, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, są zasobne w zielen zachowaną w dobrym stanie zdrowotnym. Istotny wpływ

na funkcjonowanie przyrody w mieście mają m.in. stosunki wodne oraz jakość powietrza, która ma decydujące znaczenie dla zdrowia człowieka.

W zapisach – ustaleniach ogólnych – projektu planu zawarto zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

Żadna z możliwych do realizacji inwestycji uciążliwych dla środowiska nie spowoduje oddziaływania 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania skupia się na ochronie przed zabudową terenów wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jako jednostka „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Celem miejscowego planu jest również ochrona układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkalnego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz systemu przestrzeni publicznych. W związku z tym plan realizując politykę zagospodarowania zgodnie ze Studium wyznacza na większości analizowanego obszaru tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej) zgodne z jednostką „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wynikiem realizacji ustaleń planu prawdopodobnie będzie parcelacja obszaru na niewielkie działki (ok. 400 – 600 m²) przeznaczone pod zabudowę jednorodziną. Efektem tego może być usunięcie części zadrzewień oraz uszczelnienie powierzchni terenów dotychczas czynnych biologicznie. Przeciwdziałać zbytniemu uszczelnieniu terenów powinny zapisy projektu planu m. in. obowiązek wykorzystania lub retencjonowania 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.

Na obszarze, w granicach terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP obowiązuje zakaz lokalizacji budynków. W terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej RN-ZN dopuszczony został tylko remont i przebudowa oraz – na określonych warunkach – rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (1RZP) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projekt planu dopuszcza remont i przebudowę.

Plan ustala na terenach przewidzianych pod zabudowę udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30-40%, gdzie obecnie część terenów jest w większości porośnięta roślinnością może doprowadzić do jego zubożenia przyrodniczego. Ustalony w planie udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy na poziomie minimum 30-40%, jest większy niż wyznaczony w Studium dla jednostki M3 i wynoszący minimum 25%.

Od zastosowanych rozwiązań projektowych i technicznych będzie także zależała skala oddziaływania nowego zagospodarowania obszaru. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony środowiska oraz w zakresie obsługi obszaru przez infrastrukturę techniczną mają zapewnić utrzymanie stanu środowiska na co najmniej dobrym poziomie, w zależności od danego zagospodarowania poszczególnych terenów. Należy jednak zdawać sobie sprawę z faktu, iż realizacja ustaleń planu prawdopodobnie spowoduje zmniejszenie powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo, ciężkie do zrekompensowania w ramach przyjętych rozwiązań. Tereny porośnięte drzewami oraz krzewami mogą zostać przerezione postępującą zabudową. Nie wpłynie to korzystnie na środowisko analizowanego obszaru. W związku z prawdopodobną wycinką drzew i zadrzewień pod inwestycje istnieje duże ryzyko wystąpienia negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

W projekcie ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - w zakresie:

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

- ochrony wód - zakazy: stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód, dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej, wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego, a także gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów;

- ochrony powierzchni ziemi: 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;

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

- ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczeniem dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- odnawialnych źródeł energii: dopuszczenie wykorzystania w terenach od 1ZP do 3ZP, 1KDG, 1KDZ, od 1KDL do 3KDL, od 1KDD do 8KDD, od 1KR do 5KR, od 1KP do 7KP, 1KPP i od 1RN-ZN do 3RN-ZN instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

W zakresie ochrony przed hałasem wskazano tereny podlegające ochronie akustycznej, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne:

- MNW, MNB, MNS, MNW-MNB, MN-KOG, MNW-KOG, jako należące do „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

- MN-U, MNW-MNB-U, MNW-U, MNW-U-RZP, jako należące do „terenów mieszkaniowo-usługowych”,

- UZ, jako należące do „terenów szpitali w miastach”,

- ZD, jako należące do „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”,

- istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenach 1RN-ZN i 3RN-ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

- istniejącą zabudowę mieszkaniową zagrodową na terenie oznaczonym 1RZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”.

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.

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 opracowania nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Analizowany obszar od północy graniczy z otuliną Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz niewielka część analizowanego terenu położona jest w otulinie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Projekt planu nie zawiera ustaleń, których realizacja miałaby – w rozumieniu przepisów odrębnych – wpływ na stan środowiska na obszarach podlegających ochronie.

Obecnie zasadnicze problemy w zakresie środowiska przyrodniczego przedmiotowego obszaru dotyczą:

- uciążliwości akustycznej - według informacji zawartych na „Strategicznej mapie hałasu miasta Łodzi” wynika, że na obszarze opracowania źródłem hałasu są ulice zlokalizowane w jego granicach, z kolei nie ma obiektów będących źródłem hałasu kolejowego, lotniczego i przemysłowego. Głównym źródłem hałasu występującego na terenie opracowania jest ruch drogowy; najwyższe wartości poziomu hałasu drogowego, wynoszące 55 – 80 dB (L_{DWN}) i 50 – 70 dB (L_N) notowane są wzdłuż ul. Strykowskiej, nieco niższe wzdłuż ul. Łupkowej 55 – 70 dB (L_{DWN}) i 50 – 60 dB (L_N). Według Strategicznej mapy hałasu miasta Łodzi poziom hałasu drogowego zarówno w ciągu doby jak i porze nocnej został przekroczony wzdłuż ul. Strykowskiej. Przekroczenia te osiągają wartości do 5 dB.

Na omawianym obszarze występują tereny chronione akustycznie, to znaczy takie, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne, dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, należące do: „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” (MNW, MNB, MNS, MNW-MNB, MN-KOG, MNW-KOG), „terenów mieszkaniowo-usługowych” (MN-U, MNW-MNB-U, MNW-U, MNW-U-RZP), „terenów szpitali w miastach” (UZ), „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych” (ZD), w zakresie ochrony przed hałasem projekt planu wskazuje również istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach 1RN-ZN i 3RN-ZN jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową zagrodową na terenie oznaczonym 1RZP jako „tereny zabudowy zagrodowej”;

- kumulacji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego - według informacji o stanie środowiska przyrodniczego i jego zagrożeniach, zawartych w *Raportach o stanie środowiska w województwie łódzkim*, sporządzanych do 2018 r. corocznie przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, a w kolejnych latach na mapach wykonanych w oparciu o modelowanie matematyczne, przygotowane przez Instytut Ochrony Środowiska - Państwowy Instytut Badawczy oraz metodę obiektywnego szacowania, jak również w Atlasie Łodzi (2002), wynika, iż przedmiotowy obszar od lat położony jest poza najintensywniej zurbanizowaną (śródmiejską) strefą miasta, a w jego granicach nie ma dużych źródeł emisji punktowej. W roku 2022 średnioroczne wartości stężenia pyłu zawieszonego PM₁₀ wynosiły od 24,5 – 30,4 µg/m³ do 30,5 – 35,4 µg/m³ (poziom dopuszczalny – 40 µg/m³).

Poziom stężenia wszystkich mierzonych metali ciężkich w pyłe PM₁₀, tak w roku 2022, jak i we wcześniejszych latach, nie przekraczał dopuszczalnego poziomu ołowiu oraz poziomów docelowych niklu, kadmu oraz arsenu w pyłe. Średnioroczne wartości stężenia B(a)P w pyłe PM₁₀ na obszarze opracowania, w roku 2022 zawierające się w przedziale od 1,01 ng/m³ do 1,49 ng/m³ należały do jednych z wyższych spośród miast aglomeracji łódzkiej i przekraczały poziom docelowy, wynoszący 1 ng/m³. Obszar opracowania, dla którego w 2022 r. określono stężenie pyłu PM_{2,5} na poziomie od 15,5 – 18,4 µg/m³ na większości obszaru do 18,5 – 20,4 µg/m³ znalazł się poza strefą przekroczeń wartości dopuszczalnej, wynoszącej 25 µg/m³.

Dopuszczona w ustaleniach projektu planu lokalizacja na części terenów odnawialnych źródeł energii oraz zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy, będzie mieć pozytywny wpływ na stan powietrza;

- zanieczyszczeń gleby – brak danych dotyczących zanieczyszczenia gleb, umożliwiających ocenę stopnia ich zanieczyszczenia, tym niemniej należy założyć, iż w największym stopniu zanieczyszczenie gleb dotyczy przyulicznych pasów terenów – wzdłuż ulic (dróg), gdzie dochodzi do koncentracji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego: przede wszystkim ołowiu, a także miedzi, cynku i kadmu. Dodatkowym źródłem zanieczyszczenia gleb są środki chemiczne stosowane do zimowego utrzymania ulic, a także nawozy i środki ochrony roślin stosowane w ogrodach działkowych i przydomowych. Na omawianym obszarze nie stwierdzono historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi (nie ma obszarów wpisanych do wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi)⁷;

- zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych – zagrożeniem dla stanu wód powierzchniowych oraz gruntowych może być niewłaściwe - niezgodne z prawem - postępowanie ze ściekami bytowymi oraz odpadami (dzikie wysypiska). Stan jednolitej części wód powierzchniowych obejmującej omawiany obszar jest oceniany jako zły, a w ocenie ryzyka wskazano na zagrożenie nieosiągnięcia przyjętych celów środowiskowych (dobrego stanu wód); ryzyka takiego nie stwierdzono w odniesieniu do odpowiedniej jednolitej części wód podziemnych;

- promieniowania elektromagnetycznego - głównymi emitorami (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 energetyczne wysokiego napięcia. W granicach obszaru opracowania planu zlokalizowana jest stacja GSM/UMTS (ulica Stasia 2).;

- zmniejszającej się bioróżnorodności - na obszarze objętym opracowaniem występuje znaczna – jak na warunki miejskie – powierzchnia terenów zieleni oraz udział zieleni towarzyszącej zabudowie, lecz powierzchnia biologicznie czynna ulega stałemu zmniejszeniu – ustępując nawierzchniom nieprzepuszczalnym, ponadto nie wprowadza się nowych nasadzeń w ilości kompensującej likwidację zieleni, zwłaszcza usuwanie drzew; zjawiska te

⁷ źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

wpływają na pogarszanie się warunków aerosanitarnych (brak naturalnych filtrów powietrza i powierzchni osadzania zanieczyszczeń pyłowych) i obiegu wody (brak powierzchni retencjonowania wód opadowych powoduje ich przyspieszony odpływ).

- zabudowy i wygradzania terenów otwartych – walory krajobrazowe obszaru i jego dobre skomunikowanie z centrum miasta powodują, że jest to atrakcyjny teren dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjonalnej; nowa zabudowa wiąże się z wygradzaniem i przekształcaniem dotychczasowych terenów otwartych, co powoduje obniżenie walorów krajobrazowych i przyrodniczych obszaru;

- zagrożenia powodowanego przewozami Niebezpiecznych Substancji Chemicznych (NSCh), prowadzonymi ulicą Strykowską, w odległości do 0,5 km od osi jezdni (według informacji Wydziału Zarządzania Kryzysowego i Bezpieczeństwa Urzędu miasta Łodzi).

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. Jednak realizacja ustaleń zapisów planu będzie się wiązać z negatywnym oddziaływaniem na część terenów, zwłaszcza na tereny, które są w znacznej części zadrzewione i zakrzewione. Przeznaczenie części terenów na których rosną drzewa i krzewy pod zabudowę spowoduje usunięcie ich części z uwagi na potrzeby inwestycyjne.

Projektu miejscowego planu zagospodarowania chroni przed zabudową tereny wskazane w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jako jednostka „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Plan chroni także układ urbanistyczny istniejącego osiedla mieszkalnego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz systemu przestrzeni publicznych. W związku z tym plan realizując politykę zagospodarowania zgodnie ze Studium wyznacza na większości analizowanego obszaru (po za częścią południową) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej) zgodne z jednostką „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów nawiązujące do kształtującego się w tym rejonie sposobu użytkowania: na większości obszaru wyznacza tereny zabudowy jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej) zgodne z jednostką „M3” wyznaczoną w Studium. Niestety, równocześnie może to powodować zmniejszenie powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo.

W północnej części obszaru planu na części wskazanej w Studium jako jednostka M3, co należy uznać za korzystne projekt planu wyznacza tereny zieleni: teren ogrodu działkowego 1ZD, tereny zieleni urządzonej 1ZP – 3ZP, z czego szczególnie teren 3ZP charakteryzuje się najstarszymi zadrzewieniami i wydaje się być najwartościowszy ze wszystkich innych terenów porośniętych zielenią.

Wynikiem realizacji ustaleń planu może być parcelacja obszaru na niewielkie działki (ok. 400 – 600 m²) przeznaczone pod zabudowę jednorodziną. Wynikiem tego prawdopodobnie będzie usunięcie części zadrzewień oraz uszczelnienie powierzchni terenów dotychczas czynnych biologicznie. Zapobiegać zbytniemu uszczelnieniu terenów powinny

zapisy projektu planu m. in. obowiązek wykorzystania lub retencjonowania 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.

Ustalenie w planie na terenach przewidzianych pod zabudowę udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30-40%, gdzie obecnie część terenów jest w większości porośnięta roślinnością może doprowadzić do jego zubożenia przyrodniczego. Ustalony w planie udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy na poziomie minimum 30-40%, jest większy niż wyznaczony w Studium dla jednostki M3 i wynoszący minimum 25%.

Od zastosowanych rozwiązań projektowych i technicznych będzie także zależała skala oddziaływania nowego zagospodarowania obszaru. Ustalenia projektu planu w zakresie ochrony środowiska oraz w zakresie obsługi obszaru przez infrastrukturę techniczną mają zapewnić utrzymanie stanu środowiska na co najmniej dobrym poziomie, w zależności od danego zagospodarowania poszczególnych terenów. Należy jednak zdawać sobie sprawę z faktu, iż realizacja ustaleń planu prawdopodobnie spowoduje zmniejszenie powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo trudne do zrekompensowania w ramach przyjętych rozwiązań.

W projekcie wskazano nowy element układu komunikacyjnego - droga klasy lokalnej (2KDL). Dopuszczono również budowę innych szlaków komunikacyjnych: tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny komunikacji pieszej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Obszar jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, z wyjątkiem sieci ciepłowniczej, dlatego w projekcie ustalono zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy. Wobec tego nie istnieje zagrożenie zanieczyszczania gleb, wód i powietrza.

W projekcie planu jako zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów przyjęto: ochronę układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkalnego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz systemu przestrzeni publicznych, ochronę obszaru przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy, zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji na znajdujących się w granicach obszaru terenach aktywnych przyrodniczo.

Według ustaleń projektu, na całym obszarze wykluczono możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

Ustalono także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu - w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, ochrony wód, ochrony powierzchni ziemi, ochrony powietrza, ochrony przed polami elektromagnetycznymi, odnawialnych źródeł energii.

W granicach terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP obowiązuje zakaz lokalizacji budynków. W terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej

RN-ZN dopuszczony został tylko remont i przebudowa oraz – na określonych warunkach – rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich (1RZP) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projekt planu dopuszcza remont i przebudowę.

W zakresie przeznaczenia terenów plan wprowadza zakaz lokalizacji: usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji to jest: stacji paliw i myjni samochodowych, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów (z zastrzeżeniem terenów: 1MNW-U, 1MNW-U-RZP, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 12MNW i 13MNW, dla których dopuszcza się warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów do 2 stanowisk), punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

Projekt planu zakazuje lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z dopuszczeniem obiektów związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich na terenach 1MNW-U-RZP i 1RZP.

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

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

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

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

- 1) *Strategię zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej* (Strategia z Göteborga). Wśród określonych w *Strategii* siedmiu kluczowych wyzwań w sferze polityki gospodarczej, ekologicznej i społecznej znalazły się m.in.:
 - a) ograniczanie zmian klimatu oraz promowanie czystszej energii,
 - b) zapewnienie, by systemy transportowe odpowiadały wymogom ochrony środowiska oraz spełniały gospodarcze i społeczne potrzeby społeczeństwa,
 - c) promowanie wysokiej jakości zdrowia publicznego,
 - d) aktywne promowanie zrównoważonego rozwoju;

2) *Politykę Ekologiczną Państwa 2030 – strategię rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej (PEP2030).* Jest to jedna z podstaw prowadzenia polityki ochrony środowiska w Polsce oraz jedna z dziewięciu 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 żywej oraz nieożywionej.

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

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

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

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.

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.

Z uwagi na obecność wód powierzchniowych źródła rzeki Sokołówki (kryty odcinek rzeki bez stałego przepływu) należy również wymienić dokumenty ogólnokrajowe: *Strategię Gospodarki Wodnej* z 2005 r. oraz *Projekt polityki wodnej państwa do roku 2030* (z uwzględnieniem etapu 2016) z 2010 r. (do tej pory nie zatwierdzony).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wskazane zostały następujące kierunki działań:

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

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

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

środowiska przyrodniczego miasta: *Programie Ochrony Środowiska dla Miasta Łodzi na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025* oraz w *Strategii Rozwoju Miasta Łodzi 2030+* (która zastąpiła wcześniejszy dokument - *Strategię Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+*). Narzędziem wdrożeniowym założeń, które były zawarte w *Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+*, a które zachowały aktualność, 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 reliktyw 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 stworzenie 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona charakteru tej części miasta przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej i nadmiernie intensywnej zabudowy jednorodzinnej, a także zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji na znajdujących się w granicach obszaru terenach aktywnych przyrodniczo.
<i>Strategia Rozwoju Miasta Łodzi 2030+</i> <i>Program Ochrony Środowiska dla Miasta Łodzi na lata 2024-2027 z perspektywą do roku 2031</i>	„Strategia Rozwoju Miasta Łodzi 2030+” 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 „Programie Ochrony Środowiska...” zostały określone cele w podziale na poszczególne obszary interwencji. - Ochrona klimatu i jakości powietrza: poprawa jakości powietrza przy zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego w kontekście zmian klimatu;	W projekcie planu wyznaczono tereny: MNW, MNB, MNS, MN-KOG, MNW-KOG, U, MN-U, MNW-MNB-U, MNW-U, MNW-MNB, MNW, UZ, MNW-U-RZP, RZP, ZD, RN-ZN, ZP, IGS, drogi publiczne, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny komunikacji pieszej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej i określono ich przeznaczenie podstawowe oraz uzupełniające. Wprowadzono zakaz lokalizacji: usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji to jest: stacji paliw i myjni samochodowych, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów (z zastrzeżeniem terenów: 1MNW-U, 1MNW-U-RZP, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 12MNW i 13MNW,

	- 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.	dla których dopuszcza się warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów do 2 stanowisk), punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu. Ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg. Sformułowano ustalenia w zakresie: gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, ochrony wód, ochrony powierzchni ziemi, ochrony powietrza, ochrony przed polami elektromagnetycznymi, odnawialnych źródeł energii. Ochroną akustyczną objęte zostały tereny oznaczone symbolami: MNW, MNB, MNS, MNW-MNB, MN-KOG, MNW-KOG wskazane jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, MN-U, MNW-MNB-U, MNW-U, MNW-U-RZP - „tereny mieszkaniowo-usługowe”, UZ - „tereny szpitali w miastach”, ZD - „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”. Dodatkowo istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenach 1RN-ZN i 3RN-ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, a istniejącą zabudowę mieszkaniową zagrodową na terenie oznaczonym 1RZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”. W zakresie infrastruktury technicznej założono wyposażanie terenów w oparciu o istniejące systemy, jej 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 – Buczyzna Janinowska (PLH100017) i Grądy nad Lindą (PLH100022) - znajdują się w odległości kilkudziesięciu 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.

Omawiany obszar od północy graniczy z otuliną Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz jego niewielka część znajduje się w tej otulinie.

Nie ma tam obiektów ani obszarów objętych innymi prawnymi formami ochrony przyrody.

Najbliżej położonymi obszarami objętymi ochroną prawną są:

- użytek ekologiczny „Bagno Ługi” (ok. 2,4 km na północ);
- użytek ekologiczny „Opadówka” (ok. 2,8 km na północny zachód);
- użytek ekologiczny „Łąki na Modrzewiu” (ok. 3,0 km na północ);
- użytek ekologiczny „Międzyrzecze Bzury i Łagiewniczanki” (ok. 3,6 km na północny zachód);
- użytek ekologiczny „Mokradła Brzozy” (ok. 3,9 km na zachód);
- rezerwat przyrody „Las Łagiewnicki” (ok. 1,7 km na północny zachód);
- rezerwat przyrody „Struga Dobieszkowska” (ok. 5,8 km na północny zachód);
- rezerwat przyrody „Polesie Konstantynowskie” (ok. 7,3 km na południowy wschód);
- obszar chronionego krajobrazu „Mrogi i Mroźcy” (ok. 10,5 km na wschód);
- Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich (ok. 500 m na północ);
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Sucha dolina w Moskulach” (ok. 2,5 km na północny wschód);
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Sokołówki” (ok. 6,0 km na zachód).

Według projektu planu, na całym obszarze nim objętym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

Projekt planu zakazuje także lokalizacji usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji to jest: stacji paliw i myjni samochodowych, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów (z zastrzeżeniem terenów: 1MNW-U, 1MNW-U-RZP, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 12MNW i 13MNW, dla których dopuszcza się warsztaty samochodowe

i stacje obsługi samochodów do 2 stanowisk), punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

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

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

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

- 1) emisja zanieczyszczeń powietrza – oddziaływanie negatywne, stałe, występujące w perspektywie długoterminowej, oddziaływujące głównie na powietrze, rośliny i zdrowie ludzi; głównym źródłem emisji będą samochody użytkowników wszystkich terenów oraz pojazdy poruszające się po ulicach zlokalizowanych w granicach obszaru i poza nim; ponieważ projekt planu zakazuje stosowania indywidualnych 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;
- 2) emisja hałasu komunikacyjnego (związanego z potrzebami transportu drogowego oraz tramwajowego pochodzącego spoza obszaru opracowania) – oddziaływanie negatywne, o zmiennym dobowym natężeniu, występujące w perspektywie długoterminowej, wpływające na zdrowie ludzi oraz faunę obszaru; źródłem tego rodzaju oddziaływania są samochody mieszkańców i użytkowników terenów oraz wjazdy gospodarcze; w projekcie przewidziano nowy element układu komunikacyjnego - droga klasy lokalnej (2KDL). Dopuszczono również budowę innych szlaków komunikacyjnych: tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej; projekt planu wskazuje chronione akustycznie tereny: MNW, MNB, MNS, MNW-MNB, MN-KOG, MNW-KOG - jako należące do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, MN-U, MNW-MNB-U, MNW-U, MNW-U-RZP - jako należące do „terenów mieszkaniowo-usługowych”, UZ - jako należące do „terenów szpitali w miastach” oraz ZD - jako należące do „terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”, w zakresie ochrony przed hałasem projekt planu wskazuje również istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach 1RN-ZN i 3RN-ZN jako „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową zagrodową na terenie oznaczonym 1RZP jako „terenów zabudowy zagrodowej”;
- 3) emisja promieniowania elektromagnetycznego – oddziaływanie 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. Projekt planu ustala zakaz lokalizacji obiektów,

- urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują 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;
- 4) powstawanie ścieków deszczowych poprzez splukiwanie zanieczyszczeń (pyłów, smarów, paliw) z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych: dróg, parkingów i placów znajdujących się na analizowanym obszarze, a także z dróg przylegających do obszaru – oddziaływania negatywne, bezpośrednie i pośrednie, zmienne w zależności od warunków atmosferycznych, długoterminowe, oddziałujące na wodę i powierzchnię ziemi (gleby) oraz szatę roślinną;
 - 5) powstawanie ścieków komunalnych – oddziaływania negatywne, zmienne w zależności od ilości użytkowników danego terenu, długoterminowe, oddziałujące na wody i glebę oraz szatę roślinną; oddziaływanie wystąpi tylko w przypadkach nieprawidłowości w podłączeniu źródeł powstawania ścieków do instalacji kanalizacji sanitarnej lub niewłaściwego wykorzystywania zbiorników bezodpływowych;
 - 6) zmniejszenie powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo i defragmentacja siedlisk przyrodniczych - zniszczenie warstwy gleby i pokrywy roślinnej na terenach zajętych pod planowane inwestycje – oddziaływanie negatywne stałe, bezpośrednie i długoterminowe, wpływające na szatę roślinną (zmniejszenie zarówno powierzchni terenów zieleni jak i bioróżnorodności), świat zwierzęcy i zdrowie ludzi, a także na mikroklimat i krajobraz obszaru. Równocześnie zmniejszeniu ulegnie powierzchnia terenu retencjonującego wody opadowe i roztopowe, co zmieni lokalne warunki gruntowo-wodne, likwidacji ulegnie również część zadrzewień. Według projektu planu większość obszaru została przeznaczona pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej). Dla przeznaczonej do zainwestowania części obszaru, jaką są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, plan ustala udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30-40%. Realizacja inwestycji z pozostawieniem powierzchni biologicznie czynnej równej minimalnej wartości udziału ustalonego w planie nie zrekompensuje utraconej powierzchni biologicznie czynnej, jak też utraconej bioróżnorodności. Wprowadzana przez użytkowników zieleni towarzysząca prawdopodobnie będzie się składała w znacznej części z gatunków obcych, niekiedy inwazyjnych, które stanowią zagrożenie dla rodzimej flory;
 - 7) wytwarzanie odpadów – oddziaływanie negatywne, długoterminowe; skala oddziaływania będzie zależna od ilości użytkowników terenów oraz charakteru użytkowania obszaru, jednak oddziaływanie to będzie występowało wyłącznie poza obszarem, ponieważ - zgodnie z przepisami odrębnymi - odpady są gromadzone w odpowiednich pojemnikach i odbierane z terenów nieruchomości, a w projekcie nakazano włączanie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami;
 - 8) wykorzystywanie zasobów środowiska – brak oddziaływania – na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych;
 - 9) zanieczyszczanie gleby lub ziemi – brak oddziaływania – na obszarze objętym projektem planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie mogłoby - przy respektowaniu wytycznych projektu planu - powodować zanieczyszczenie gleby lub

ziemi. Na omawianym obszarze nie stwierdzono historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi (nie ma obszarów wpisanych do wykazu potencjalnych historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi)⁹;

- 10) zakłócenie przebiegu korytarzy ekologicznych – brak oddziaływania – w obowiązującym *Studium* nie wskazano korytarzy ekologicznych na obszarze opracowania, a ustalenia projektu planu nie będą miały negatywnego wpływu na korytarze ekologiczne przebiegające w pobliżu – wzdłuż dolin rzeki Sokołówki;
- 11) przekształcenia rzeźby terenu - brak oddziaływania; przyjmuje się, iż posadowienie nowej zabudowy nie będzie wymagało naruszenia w istotny sposób istniejącej rzeźby terenu; przy niewielkich spadkach terenu, jakie występują na obszarze, nie zachodzi konieczność wykonywania niwelacji wpływających na zmiany ukształtowania terenu, zmianę stosunków wodnych i krajobraz;
- 12) zagrożenie powodzią - brak oddziaływania - zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej omawiany obszar nie znajduje się w granicach zagrożenia powodziowego 0,2%, 1%, czy 10%. Ryzyko powodziowe związane ze negatywnymi konsekwencjami dla ludności oraz wartości potencjalnych strat powodziowych nie obejmuje swym zasięgiem omawianego obszaru; w części zachodniej omawianego obszaru wskazany jest teren narażony na niebezpieczeństwo podtopień wodami spływu powierzchniowego (tereny o spadkach do 1%, o powierzchni powyżej 500 m²), wzdłuż krytego kanału rzeki Sokołówki (bez stałego przepływu) wskazano obszar zagrożony zalaniem wodami powodziowymi rzek (wody 100-letnie wyznaczone dla rzek, dla których nie opracowano map zagrożenia powodziowego, *Opracowanie Ekofizjograficzne dla SUiZP miasta Łodzi, Mapa 6. Zagrożenia powodziowe i podtopienia 2017*);
- 13) 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;
- 14) zmiany klimatu lokalnego – oddziaływanie stałe, długoterminowe, wpływające na florę i faunę, oraz zdrowie ludzi - dotyczy jedynie klimatu lokalnego i nie zmienia się znacznie w stosunku do stanu obecnego, ponieważ w zdecydowanej większości utrzymany zostaje dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania obszaru.

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

- zmiana struktury opadów w okresie wegetacyjnym, czyli częstsze susze letnie i wiosenne oraz wzrost liczby opadów nawałnych, w tym gradu. Z racji zwiększonej częstotliwości występowania tych zjawisk należy liczyć się ze wzrastającą liczbą sytuacji ekstremalnych, czyli powodzi, suszy, osuwisk ziemi oraz erozji wodnej w korytach cieków, z czego na omawianym obszarze mogą występować okresy suszy oraz lokalne podtopienia;

- migracja gatunków, spowodowana ociepleniem klimatu. Migracje gatunków, będące formą ich adaptacji do zmian klimatu, mogą jednak zostać uniemożliwione przez

⁹ źródło: <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

„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.

Odporność efektów realizacji ustaleń planu na zmiany klimatu, a szczególnie klęski żywiołowe należy uznać za średnią. Obszar opracowania planu należy do terenów w większości zurbanizowanych, chociaż ze znacznym udziałem terenów zieleni (grunty orne, pastwiska, sady, ogrody działkowe), a na terenach zabudowy - dużym udziałem zieleni towarzyszącej. Zmiany klimatu miasta, jakie mogą nastąpić w przyszłości tj. wzrost średniej temperatury powietrza (fale upałów), zmniejszenie wilgotności powietrza (susze), burze i silne wiatry pozostaną prawdopodobnie bez wpływu na realizację ustaleń planu. Oddziaływanie zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na ustalenia projektu planu będzie znikome lub żadne. Wpływ realizacji ustaleń projektu planu na różnorodność biologiczną oraz inne kwestie/elementy środowiska przyrodniczego został omówiony powyżej. Jak wynika z przeprowadzonych analiz wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko będzie on dla wielu elementów pozytywny i nie będzie generował istotnych konfliktów środowiskowych. Brak nowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza związanych z ogrzewaniem budynków lub procesami technologicznymi i utrzymanie powierzchni terenów otwartych wpłynie na złagodzenie ewentualnych zmian klimatu.

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

1. bezpośrednie – mechaniczne przekształcenia gruntów - pod budynkami oraz nawierzchniami utwardzonymi (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;
5. krótkoterminowe – emisja hałasu, ryzyko wystąpienia wypadków w fazie budowy;
6. długoterminowe – uszczelnienie powierzchni, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, wytwarzanie odpadów (wzrost ilości odpadów komunalnych);
7. stałe – wytwarzanie odpadów, emisje do powietrza.

Analizując ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych należy stwierdzić, iż ryzyko takie występuje dla JCWP „Bzura do Starówki”. W Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (drugiej aktualizacji) określone zostały cele środowiskowe dla wód powierzchniowych oparte na wartościach granicznych wskaźników fizyko-chemicznych,

biologicznych i hydromorfologicznych: dobry stan/potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny wód powierzchniowych.

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.

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.

Podkreślenia wymaga fakt, iż ustalenia projektu planu mają na celu ochronę charakteru tej części miasta przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej i nadmiernie intensywnej zabudowy jednorodzinnej – w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej) zgodnych z jednostką wyznaczoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zapisy projektu planu mają na celu także zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji na znajdujących się w granicach obszaru terenach aktywnych przyrodniczo - terenach wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jako jednostka „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zahamowanie rozwoju zabudowy w terenach otwartych przyczyni się do zachowania i ochrony tych terenów. Wobec tego oddziaływanie realizacji ustaleń planu na środowisko należy ocenić generalnie pozytywnie.

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 przewiduje lokalizację na omawianym obszarze nowego elementu układu komunikacyjnego - drogi klasy lokalnej (2KDL). Dopuszczono również budowę innych szlaków komunikacyjnych: tereny komunikacji pieszo-rowerowej, tereny komunikacji pieszej, tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

Projekt zakazuje także lokalizacji usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji to jest: stacji paliw i myjni samochodowych, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów (z zastrzeżeniem terenów: 1MNW-U, 1MNW-U-RZP, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 12MNW i 13MNW, dla których dopuszcza się warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów do 2 stanowisk), punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

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 rozbudowywanej 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:

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

- ochrony wód - zakazy: stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód, dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej, wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego, a także gromadzenia

ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów;

- ochrony powierzchni ziemi: 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;

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

- ochrony przed polami elektromagnetycznymi: zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczeniem dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- odnawialnych źródeł energii: dopuszczenie wykorzystania w terenach od 1ZP do 3ZP, 1KDG, 1KDZ, od 1KDL do 3KDL, od 1KDD do 8KDD, od 1KR do 5KR, od 1KP do 7KP, 1KPP i od 1RN-ZN do 3RN-ZN instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” (MNV, MNB, MNS, MNV-MNB, MN-KOG, MNV-KOG), „tereny mieszkaniowo-usługowe” (MN-U, MNV-MNB-U, MNV-U, MNV-U-RZP), „tereny szpitali w miastach” (UZ), „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” (ZD). W zakresie ochrony przed hałasem projekt planu wskazuje również istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną na terenach 1RN-ZN i 3RN-ZN jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową zagrodową na terenie oznaczonym 1RZP jako „tereny zabudowy zagrodowej”.

Należy podkreślić, iż analizowany teren już obecnie jest uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej (co można stwierdzić na podstawie analizy map - podkładów geodezyjnych). Istniejąca infrastruktura techniczna - w obszarze objętym planem lub w graniczących z nim ulicach - to:

- wodociąg,
- kanalizacja sanitarna,
- kanalizacja deszczowa,
- gazociąg niskiego ciśnienia,
- gazociąg średniego ciśnienia
- linia kablowa i linia napowietrzna średniego napięcia, stacje transformatorowe.

Przez obszar ani w jego pobliżu nie przechodzą ciepłociągi wody gorącej, tak więc zlokalizowane tam budynki muszą posiadać indywidualne źródła zaopatrzenia w ciepło. W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza w projekcie ustalono zakaz stosowania indywidualnych 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, ustalono, iż szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej. W przypadku likwidacji ww. infrastruktury zakazy dotyczące stref kontrolowanych nie obowiązują.

Z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego wynika także zapis projektu planu o ograniczeniu wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – na obszarze całego planu.

Ustalony w planie dominujący na tym obszarze rodzaj przeznaczenia, jakim jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa oraz zwiększenie (nieznaczne) powierzchni terenów komunikacyjnych, realizacja zgodnych z planem zamierzeń inwestycyjnych może powodować zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do stanu obecnego.

Plan ustala udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek budowlanych:

- w terenach **od 1MNW do 11MNW**: minimum 40 %,
- w terenach **od 1MNB do 7MNB**: minimum 40%,
- w terenie **8MNB**: minimum 40%,
- w terenach **od 1MNS do 4MNS**: minimum 30%,
- w terenie **1MN-KOG**: minimum 30% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), minimum 0 % (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu),
- w terenie **2MN-KOG**: minimum 40% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), minimum 0 % (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu),
- w terenie **1MNW-KOG** – minimum 40% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej), minimum 40% (dla realizacji zabudowy w ramach przeznaczenia podstawowego - teren garażu),
- w terenie **1U** – minimum 30%,
- w terenie **1MN-U** – minimum 20%,
- w terenie **1MNW-MNB-U** – minimum 40%,
- w terenie **1MNW-U** – minimum 50%,
- w terenie **1MNW-MNB i 2MNW-MNB** – minimum 40%,
- w terenie **12MNW i 13MNW** – minimum 40%,
- w terenie **1UZ** – minimum 30%,
- w terenie **1MNW-U-RZP** – minimum 40%,

- w terenie **1RZP** – minimum 50%,
- w terenach **od 1ZP do 3ZP**: minimum 75%,
- w terenach **1IGS**: minimum 50%.

Dla terenu ogrodów działkowych (1ZD) w projekcie zostały określone wskaźniki zagospodarowania terenu ogólnego: udział powierzchni zabudowy – maksimum 5%, nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,05, udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 65%. Natomiast wskaźniki zagospodarowania terenu działek według projektu planu powinny być zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

W ustaleniach szczegółowych określone zostały ponadto pozostałe wskaźniki zagospodarowania terenu: udział powierzchni zabudowy (maksimum) i nadziemna intensywność zabudowy (minimum - maksimum), a także parametry kształtowania zabudowy, zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji, minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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.

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

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

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

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko prognoza oddziaływania na środowisko „przedstawia – biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru – rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy”.

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

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru.

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

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

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

Analiza skutków realizacji postanowień projektowanego planu powinna polegać na:

- 1) ocenie oddziaływania projektowanego zagospodarowania poszczególnych terenów na środowisko;
- 2) ocenie przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ładu przestrzennego, warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz ochrony i kształtowania środowiska.

W zakresie oceny oddziaływań i skuteczności proponowanych w planie rozwiązań wskazane jest prowadzenie monitoringu stanu środowiska, w tym m.in.: parametrów jakości powietrza, gleb, zagrożeń akustycznych. Badania monitoringowe mogą być prowadzone w ramach państwowego monitoringu środowiska przez ustawowo wyznaczone do tego organy i instytucje. W odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie, metodach i częstotliwości określonych w decyzji.

Monitoring w zakresie przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ładu przestrzennego, warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz ochrony i kształtowania środowiska powinien zawierać kontrolę takich elementów jak m.in. stan wyposażenia obszaru w kluczowe dla jakości środowiska elementy infrastruktury; sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci ciepłej, zachowanie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach danego terenu, stosowanego zalecanego w planie rodzaju i kolorystyki dachów, elewacji budynków oraz innych elementów zapewniających harmonijne kształtowanie projektowanej zabudowy. Okresowe przeglądy zainwestowania terenów i realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeprowadzane przez 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: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Nr LXXXV/2579/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 grudnia 2022 r. Zawartość prognozy została dostosowana do obowiązujących przepisów.

Prognozą, tak jak projektem planu, objęto teren o powierzchni około 42,6 ha, położony we wschodniej części dzielnicy Bałuty, na terenie osiedla Julianów-Marysin-Rogi. Obszar opracowania jest typowym terenem peryferyjnym miasta, z charakterystyczną, znaczną powierzchnią terenów otwartych i rosnącym udziałem zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej.

Projekt planu miejscowego, dla potrzeb którego sporządzono niniejszą prognozę, określa przeznaczenie terenów i zawiera ustalenia zasad ich zabudowy i zagospodarowania,

w tym ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu, kształtowania ładu przestrzennego, a także stwarza podstawy materialno-prawne do wydawania decyzji administracyjnych.

Obszar ten i jego sąsiedztwo tworzy zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wśród której dominuje zabudowa wolnostojąca. Obszar ten ma wielofunkcyjny charakter, składają się na niego tereny o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej. Większość obszaru stanowią grunty zabudowane i zurbanizowane: tereny mieszkaniowe (B), tereny przemysłowe (Ba), inne tereny zabudowane (Bi) i zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (Bp). Na części obszaru występują grunty rolne: grunty orne (R), sady (S), pastwiska trwałe (Ps) i grunty rolne zabudowane (Br). W analizowanym obszarze nie ma gruntów leśnych (lasów Ls, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych Lz).

Teren odznacza się zróżnicowaną pod względem kubatury zabudową. Występują tutaj zarówno wolnostojące domy mieszkalne, jak i pojedyncze punkty usługowe i przemysłowe. W granicach obszaru przystąpienia zlokalizowany jest także budynek kościoła św. Judy Tadeusza z plebanią, Szkoła Podstawowa nr 142 im. Zawiszy Czarnego oraz Stowarzyszenie Łódzkie Hospicjum dla Dzieci - Łupkowa. W najbliższej okolicy zlokalizowana jest nowa zabudowa wielorodzinna – przy skrzyżowaniu ulic Łupkowej i Strykowskiej.

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. W ustaleniach dotyczących kierunków zagospodarowania miasta, w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, analizowany obszar zaliczono do terenów strefy ogólnomiejskiej – M3, wyłączonych spod zabudowy – jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo i jednostki „D” – tereny ogrodów działkowych.

W terenach przeznaczonych pod zabudowę, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M3”, głównymi celami polityki przestrzennej są: podnoszenie jakości życia i zamieszkania, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta dla budownictwa o charakterze rezydencjonalnym oraz kształtowanie i porządkowanie struktury przestrzennej.

Tereny oznaczone symbolem „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - to obszary zlokalizowane peryferyjnie w stosunku do Strefy Wielkomiejskiej, z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ramach ww. jednostki funkcjonalno-przestrzennej możliwe są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej. Ponadto dopuszczalna jest zabudowa usług handlu – jedynie o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m².

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów ustalone dla jednostki „M3”:

- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25%;
- intensywność zabudowy – maksimum dla zabudowy: szeregowej - 0,9, bliźniaczej - 0,7, wolnostojącej - 0,5.

W ramach kształtowania zieleni dla jednostki „M3” ustalono: zapewnienie dla terenów zabudowy mieszkaniowej odległości w linii prostej nie większej niż 1000 m - do parku

o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha lub terenów otwartych, zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy oraz ograniczenie możliwości intensyfikacji zabudowy na zainwestowanych odcinkach dolin rzecznych.

Tereny „O” - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo - to obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego, pełniące funkcje klimatyczne, biologiczne i krajobrazowe, położone na obrzeżach miasta, w tym doliny rzeczne oraz korytarze napowietrzające. W ramach jednostki dopuszczalnym przeznaczeniem są tereny rolne, rekreacyjno-wypoczynkowe, ogrodów działkowych, eksploatacji powierzchniowej kopalin, a dopuszczalne z ograniczeniami: tereny zabudowy związanej z produkcją rolną (wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk) i tereny zabudowy mieszkaniowej (wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania). Jednostka ta zajmuje większość omawianego obszaru.

Studium wskazuje na tym obszarze także tereny D – *tereny ogrodów działkowych*. Są to obszary zieleni usytuowane poza Strefą Wielkomiejską, obecnie użytkowane jako rodzinne ogrody działkowe, stanowiące element systemu przyrodniczego miasta. Spełniają funkcję wypoczynkową i rekreacyjną dla określonej grupy użytkowników. Stanowią potencjalną rezerwę do przekształceń na tereny zieleni urządzonej, publicznie dostępnej z programem rekreacyjnym. W ramach ww. jednostki funkcjonalno-przestrzennej możliwe jest zagospodarowanie w formie terenów ogrodów działkowych, lokalizacja budynków rekreacji indywidualnej, zieleni. Dopuszcza się ponadto tereny usług wspierających ww. funkcje dopuszczalne w postaci obiektów rekreacji, wypoczynku i sportu.

Analizowany obszar od północy granicy z otuliną Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz niewielka część analizowanego terenu położona jest w otulinie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Według projektu planu na obszarze tym wyodrębniono tereny o przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: od **1MNW** do **11MNW**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej – dla terenu **3MNW**,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od **1MNB** do **7MNB**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **8MNB**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren usług – z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od **1MNS** do **4MNS**; przeznaczeniem uzupełniającym

- jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub garażu, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami **1MN-KOG** i **2MN-KOG**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub garażu, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1MNW-KOG**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1U**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1MN-U**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1MNW-MNB-U**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1MNW-U**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami **1MNW-MNB** i **2MNW-MNB**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami, teren komunikacji drogowej wewnętrznej – dla terenu 1MNW-MNB,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami **12MNW** i **13MNW**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,

- teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1UZ**; przeznaczeniem uzupełniającym są teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1MNW-U-RZP**; przeznaczeniem uzupełniającym są teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1RZP**; przeznaczeniem uzupełniającym są teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1ZD**; przeznaczeniem uzupełniającym są teren komunikacji drogowej wewnętrznej i teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami od **1RN-ZN** do **3RN-ZN**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren wód powierzchniowych śródlądowych, teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- tereny zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolami od **1ZP** do **3ZP**; przeznaczeniem uzupełniającym są: teren komunikacji pieszo – rowerowej, teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami, teren komunikacji drogowej wewnętrznej – dla terenu 3ZP,
- teren stacji gazowej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1IGS**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- drogi publiczne – ulice klas: głównej, zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: **1KDG**, **1KDZ**, od **1KDL** do **3KDL** oraz od **1KDD** do **8KDD**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: od **1KP** do **7KP**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- tereny komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem **1KPP**; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,

- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: od 1KR do 5KR; przeznaczeniem uzupełniającym jest teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

Projekt planu nie wprowadza zasadniczych zmian w stosunku do stanu istniejącego, a przyjęte w nim ustalenia zmierzają do ochrony układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkalnego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz systemu przestrzeni publicznych, ochronę obszaru przed ingerencją zabudowy wielorodzinnej poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy, zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji na znajdujących się w granicach obszaru terenach aktywnych przyrodniczo.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania skupia się na ochronie przed zabudową terenów wskazanych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jako jednostka „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Celem miejscowego planu jest również ochrona układu urbanistycznego istniejącego osiedla mieszkalnego poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz systemu przestrzeni publicznych. W związku z tym plan realizując politykę zagospodarowania zgodnie ze Studium wyznacza na większości analizowanego obszaru tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej lub grupowej) zgodne z jednostką „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wynikiem realizacji ustaleń planu prawdopodobnie będzie parcelacja obszaru na niewielkie działki (ok. 400 – 600 m²) przeznaczone pod zabudowę jednorodziną. Efektem tego może być usunięcie części zadrzewień oraz uszczelnienie powierzchni terenów dotychczas czynnych biologicznie.

Na obszarze, w granicach terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami ZP obowiązuje zakaz lokalizacji budynków. W terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej RN-ZN dopuszczony został tylko remont i przebudowa oraz – na określonych warunkach – rozbudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (1RZP) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej projekt planu dopuszcza remont i przebudowę.

Plan ustala na terenach przewidzianych pod zabudowę udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 30-40%, gdzie obecnie część terenów jest w większości porośnięta roślinnością, może doprowadzić do jego częściowego zubożenia przyrodniczego. Realizacja ustaleń planu prawdopodobnie spowoduje zmniejszenie powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo, ciężkie do zrekompensowania w ramach przyjętych rozwiązań. Tereny porośnięte drzewami oraz krzewami mogą zostać przerzedzone postępującą zabudową. Nie wpłynie to korzystnie na środowisko analizowanego obszaru. W związku z prawdopodobną wycinką zadrzewień pod inwestycje istnieje ryzyko wystąpienia negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze.

Ustalenia projektu planu zmierzają do ograniczenia niekorzystnego oddziaływania na środowisko obszaru i jego sąsiedztwa: w granicach obszaru obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

Pozostałe ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu dotyczą: gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami, ochrony wód, ochrony powierzchni ziemi, ochrony powietrza, ochrony przed polami elektromagnetycznymi, odnawialnych źródeł energii. Wprowadzono także zakaz lokalizacji: usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji to jest: stacji paliw i myjni samochodowych, warsztatów samochodowych i stacji obsługi samochodów (z zastrzeżeniem terenów: 1MNW-U, 1MNW-U-RZP, 1MNW-MNB, 2MNW-MNB, 12MNW i 13MNW, dla których dopuszcza się warsztaty samochodowe i stacje obsługi samochodów do 2 stanowisk), punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu.

Ochroną akustyczną zostały objęte tereny oznaczone w projekcie symbolami MNW, MNB, MNS, MNW-MNB, MN-KOG, MNW-KOG - wskazane jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, MN-U, MNW-MNB-U, MNW-U, MNW-U-RZP - wskazane jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, UZ - wskazane jako „tereny szpitali w miastach”, ZD - wskazane jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W zakresie ochrony przed hałasem projekt planu wskazuje również istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach 1RN-ZN i 3RN-ZN jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową zagrodową na terenie oznaczonym 1RZP jako „tereny zabudowy zagrodowej”.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nie wiąże się 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, gdyż takie w granicach badanego obszaru ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują.

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

Obowiązujące akty prawne:

1. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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 2025 r. poz. 960)*
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 Uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. i Uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.
2. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rogowskiej, Strykowskiej, Łupkowej i Antoniego Książka*, Uchwała Nr LXXI/2125/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 stycznia 2023 r.
3. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokółki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka*, Uchwała Nr LXVII/1972/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 października 2022 r.
4. *Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka*, lipiec 2025 r.
5. *Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka*, MPU, Łódź, lipiec 2024 r.
6. *Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej* (Strategia z Göteborga)
7. *Strategia Rozwoju Kraju 2020*, Warszawa, wrzesień 2012
8. *Polityka Ekologiczna Państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej (PEP2030)* Warszawa, 2019
9. *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)
10. *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.
11. *Raporty o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2015 r., 2016 r. i 2017 r.*, Biblioteka Monitoringu Środowiska, 2016 - 2018
12. *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.
13. *Mapa akustyczna miasta Łodzi na lata 2017 - 2022*, Łódź, 2018
14. *Strategiczna mapa hałasu miasta Łodzi* (2023)
15. 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”
16. *Plan gospodarki odpadami dla województwa łódzkiego na lata 2019-2025 z uwzględnieniem lat 2026-2031*, Uchwała Nr XXXVI/466/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 września 2021 r.
17. *Atlas Miasta Łodzi*, Urząd Miasta Łodzi, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, 2002 r., 2009 r. i 2012 r.
18. *Prognozowanie skutków przyrodniczych planu zagospodarowania przestrzennego*, wyd. IGPiK – Oddział w Krakowie, 1998 r.
19. *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
20. Uchwała Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia *Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego*
21. *Łódzki Internetowy System Informacji o Terenie* (<http://www.mapa.lodz.pl/>)
22. *Ortofotomapa miasta Łodzi* (<https://ortofoto.mapa.lodz.pl/>), 2024
23. *Geoportal Województwa Łódzkiego*
24. *Hydroportal Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie*

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

DOKUMENT PRZEDSTAWIANY RADZIE GMINY