

**PROGNOZA**  
**ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**  
ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego  
oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i plk. Jana Kilińskiego

**DYREKTOR PRACOWNI**

dr inż. arch. Robert Warsza

**AUTORZY PROGNOZY**

mgr inż. Anna Olaczek-Wołowska (kierująca zespołem autorów)

mgr inż. Marcin Józwik

mgr Agata Markowska

Łódź, czerwiec 2018

## 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 .....	15
5. Analiza stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem .....	21
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 .....	23
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 .....	26
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 .....	28
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 .....	32
10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu .....	36
11. Przewidywane metody analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzania .....	36
12. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko .....	37
13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym .....	37
Obowiązujące akty prawne .....	40
Materiały źródłowe .....	41

### Załącznik:

Oświadczenie kierującego zespołem autorów prognozy oddziaływania na środowisko

### Załącznik graficzny:

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

## 1. Informacje wstępne na temat prognozy

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze (zwana dalej prognozą) ustaleń projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i plk. Jana Kilińskiego*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Nr IX/178/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2015 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 z 2018 r.*, *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 oprac. przez Ministra Środowiska w 2015 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego (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 i warunki sytuowania tablic informacyjnych,
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wynikające z potrzeb ochrony środowiska,
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych,
- 7) zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych,
- 10) liczba miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 12) 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,
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

W projekcie planu nie określono:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W projekcie zostały wyodrębnione niżej wymienione tereny, tzn. wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem, nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których dla terenów dróg i ciągów pieszych – liczba oznacza numer porządkowy, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a w przypadku terenów dróg publicznych – także klasę drogi, dla pozostałych terenów – pierwsza liczba oznacza numer kwartału, druga - numer porządkowy terenu w kwartale, a litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: 1.1.MW/U, 1.1.MW/U, 1.4.MW/U, 2.2.MW/U i 3.1.MW/U; przeznaczeniem uzupełniającym są: garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne, infrastruktura techniczna,
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: 1.8.U, 1.9.U i 4.1.U; przeznaczeniem uzupełniającym są: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, garaże wielostanowiskowe nadziemne i podziemne, infrastruktura techniczna,
- tereny zabudowy usługowej oraz tereny zabudowy parkingowej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: 1.3.U/KS i 2.1.U/KS; przeznaczeniem uzupełniającym są: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, infrastruktura techniczna,
- tereny zabudowy usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem: 1.6.UKR; przeznaczeniem uzupełniającym są: tereny zabudowy usługowej, w tym budynki zamieszkania zbiorowego, infrastruktura techniczna,
- tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów powierzchniowych, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem: 1.7.ZP/KS; przeznaczeniem uzupełniającym są: drogi wewnętrzne, tereny lokalizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych, infrastruktura techniczna,
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: 1.5.ZP i 4.2.ZP; przeznaczeniem uzupełniającym są: tereny lokalizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych, infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych oraz nadziemnych złączy kablowych o powierzchni przekraczającej 1 m<sup>2</sup>,
- tereny dróg publicznych – ulice z torowiskiem tramwajowym klas: głównej/zbiorczej i lokalnej oraz ulice klasy dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: 1KDG/KDZ+T, 1KDL+T, 1KDD - 5KDD; przeznaczeniem uzupełniającym są: drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, stanowiska postojowe dla samochodów, miejsca postojowe dla rowerów, wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej,
- teren ciągu pieszego wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 1KDX; przeznaczeniem uzupełniającym są tymczasowe obiekty usługowo-handlowe w formie

kiosków, zieleni, miejsca postojowe dla rowerów, infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych, w strefie H - stanowiska postojowe dla samochodów, a w strefie I - dojazdy do terenu 1.2.MW/U.

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

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

W ustaleniach dla całego obszaru (ustaleniach ogólnych), jako zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wskazano kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez: porządkowanie i uzupełnienie istniejących struktur zabudowy, w szczególności zdegradowanych lub nie w pełni wykształconych, z poszanowaniem historycznych układów urbanistycznych i obiektów zabytkowych, tworzenia możliwości rozwoju nowej zabudowy w układach o charakterze śródmiejskim, rozbudowy systemu przestrzeni publicznych i podnoszenia jego jakości. Przyjęto, że tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy zalicza się do obszarów zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa. W zakresie przeznaczenia terenów wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych (zdefiniowanych jako działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu), usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe, z zastrzeżeniem terenów U/KS, w których dopuszcza się lokalizację myjni samochodowych.

W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego - zdefiniowanego jako sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni – przewidziano możliwość realizacji: zieleni (z wyłączeniem zieleni wysokiej), obiektów małej architektury (z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń obowiązujących na terenie miasta Łodzi) oraz urządzeń rekreacyjnych.

Sformułowano ustalenia w zakresie: lokalizacji zabudowy (m.in. nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu oraz zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych oraz w terenach 1.2.MW/U, 1.6.UKR i 1.7.ZP/KS), wskaźników i parametrów zabudowy, kształtowania zabudowy, kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych. Nakazano, przy lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i więcej, stosowanie oznakowania przeszkodowego obiektów zgodnego z przepisami odrębnymi.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu zaliczono tereny: dróg publicznych, ciągu pieszego oraz zieleni urządzonej publicznej, to dopuszczenie lokalizacji - w sposób niekolidujący z funkcjami i sposobem zagospodarowania terenów - instalacji artystycznych, a także tymczasowych obiektów

usługowo-handlowych związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: ogródki gastronomiczne, wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne oraz obiektów wymienionych w ustaleniach szczegółowych. Kolorystyka malowanych i lakierowanych metalowych części tymczasowych obiektów usługowo - handlowych ma odpowiadać wyłącznie barwie 7016 w systemie RAL. Nakazano stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM), z wyłączeniem regulaminów i tablic z nazwami terenów zieleni urządzonej, wprowadzono również nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

W projekcie zostały ustalone zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych, jako zakaz sytuowania tablic informacyjnych w sposób powodujący zasłanianie lub przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych, a także utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.

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

Sformułowano również ustalenia w zakresie:

- ochrony i kształtowania zieleni: nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca lokalizacji szpalerów oraz miejsca sadzenia, ilości, rozstawu i gatunku drzew;

- ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;

- ochrony wód: dopuszczenie wykorzystania indywidualnych ujęć wody podziemnej, dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków, zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych, nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych (dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa), w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej w przypadku budowy nowego budynku, a w przypadku budynku istniejącego, wyłącznie w sytuacji prowadzenia robót budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;

- ochrony 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 gminach;

- ochrony przed polami elektromagnetycznymi: 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 obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków został wskazany (i oznaczony graficznie na rysunku projektu planu) zabytek chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu symbolem R - Kościół ewangelicko-augsburski p.w. Św. Jana, obecnie Rzymskokatolicki kościół parafialny Ojców Jezuitów p.w. Najświętszego Imienia Jezus, ul. Sienkiewicza 60, wpis do rejestru: nr A/312 z 20 stycznia 1971 r., dla którego prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

Na całym obszarze objętym opracowaniem wprowadzona została strefa ochrony archeologicznej, w której obowiązują ustalenia - wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków. Wprowadzono strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą cały obszar objęty planem, stanowiącą fragment historycznego układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków pod nazwą „Dzielnica Prządków Lnu”, dla której ustalono m. in.: ochronę historycznych cech rozplanowania poprzez zachowanie tradycyjnego układu podwórzy z zabudową oficynową, z możliwością łączenia i wspólnego zagospodarowywania podwórzy, nakaz zaznaczenia historycznych granic działek, wskazanych na rysunku planu, w kompozycji elewacji frontowej budynków nowo projektowanych oraz w nawierzchni posadzki oraz indywidualnego zakomponowania każdego z tak wydzielonych segmentów elewacji, zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych lub asfaltowych w podwórzach. Projekt planu wprowadza strefy ekspozycji wieży kościoła p.w. Najświętszego Imienia Jezus, oznaczoną na rysunku planu symbolem SE1- SE4, w której obowiązuje m.in. zakaz nasadzeń, obiektów małej architektury oraz innych elementów zagospodarowania o wysokości przekraczającej 1,5 m.

Wskazane zostały także zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolami od E1 do E14 i wymienione w tabelach w ustaleniach szczegółowych, dla których ustalono ochronę określoną w zapisach planu.

W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości objętych planem w projekcie planu nie wyznaczono granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, lecz dopuszczono dokonywanie scalania i podziału nieruchomości na wniosek - z zachowaniem



określonych w planie parametrów, przy zastrzeżeniu, iż parametry dotyczące nieruchomości i działek zapisane w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- zakaz lokalizacji zabudowy w strefach ochronnych od elektroenergetycznych linii kablowych o napięciu 15 kV- do 1,0 m od osi linii (nieobowiązujący w przypadku likwidacji linii kablowych),

- zakaz lokalizacji budynków w strefach oddziaływania od sieci ciepłowniczej (nieobowiązujący w przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej),

- nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w ramach poszczególnych terenów, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu powierzchniami ograniczającymi wysokości wokół lotniska Łódź – Lublinek, powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Wskazano, iż szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz stref kontrolowanych od gazociągów obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych, (dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi, lokalizacji sieci gazowych),

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych projekt planu ustala: utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego, w tym wewnątrzkwartałowego układu w postaci dróg publicznych i ciągu pieszego, utrzymanie i przebudowę istniejących tras tramwajowych, budowę dróg rowerowych oraz połączenie obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę oznaczoną 1KDG/KDZ+T (al. Piłsudskiego). Określono układ komunikacyjny obszaru planu w postaci ulic: klasy głównej/zbiorczej, lokalnej, dojazdowej oraz projektowanych ulic dojazdowych i projektowanego ciągu pieszego.

Obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych w planie dróg publicznych, przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

Ustalona została minimalna ilość miejsc do parkowania dla samochodów (osobowych i autobusów) i rowerów - dotycząca nowoprojektowanych budynków lub ich części- odrębnie dla każdego terenu i rodzaju prowadzonej na nim działalności (sposobu użytkowania obiektów). Uwzględnione zostały potrzeby osób niepełnosprawnych (posiadających kartę parkingową). Ustalono także maksymalną wielkość parkingu powierzchniowego – 30 stanowisk postojowych dla samochodów.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także

budowę nowych systemów. Wprowadzono nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych oraz ciągu pieszego, w sposób nie wykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu, dopuszczając w określonych przypadkach ich lokalizację w terenach o innym przeznaczeniu. Ustalono nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

W projekcie została ustalona stawka procentowa służąca pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% – dla terenów oznaczonych symbolami: 1.1.MW/U, 1.2.MW/U, 1.3.U/KS, 1.4.MW/U, 1.6.UKR, 1.8.U, 1.9.U, 2.1.U/KS, 2.2.MW/U, 3.1.MW/U, 4.1.U.

Ustalono także granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – w postaci linii rozgraniczających:

1. dróg (1KDG/KDZ+T, 1KDL+T, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD),
2. ciągu pieszego (1KDX),
3. parku (4.2.ZP),
4. zabudowy mieszkaniowej służącej rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego (1.1.MW/U, 1.2.MW/U, 1.4.MW/U, 2.2.MW/U i 3.1.MW/U).

Dopuszczono równocześnie lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach niewymienionych terenów, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

Dla nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach terenów wymienionych pkt. 4, wskazano, że realizacja zabudowy zgodnej z planem służąca rozwojowi społecznego budownictwa czynszowego, następuje w ramach realizacji inwestycji celu publicznego.

Ustalenia szczegółowe zostały sformułowane:

- dla wszystkich terenów – w zakresie przeznaczenia,
- dla wszystkich terenów oprócz terenów dróg publicznych (ulic) i ciągu pieszego - łącznie w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- dla terenów MW/U, U i UKR - w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- dla terenów dróg publicznych (ulic) i ciągu pieszego – w zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów.

W ustaleniach szczegółowych określono dla terenów MW, MW/U, U, U/KS i PP minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w projekcie wskazano zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków (oznaczone na rysunku planu symbolem E i kolejnym numerem), dla których określono szczególny zakres zadań:

- E1 - kamienica wielkemiejska Chanane i Mindla Brzezińskich oraz Rimena i Ruchli Kapelusznik (budynek frontowy z oficynami bocznymi), ul. Sienkiewicza 52,
- E2 - dom mieszkalny (budynek frontowy), ul. Nawrot 23,
- E3 - kamienica (budynek frontowy), ul. Nawrot 25,
- E4 - dom mieszkalny (budynek frontowy), ul. Nawrot 29,
- E5 - ogrodzenie, oficyna mieszkalna wschodnia, ul. Nawrot 37,
- E6 - kamienica (budynek frontowy z oficyną zachodnią i południową), ul. Nawrot 39,
- E7 - kamienica (frontowy budynek narożny z oficyną zachodnią), ul. Kilińskiego 113,
- E8 - kamienica (budynek frontowy z oficyną boczną i poprzeczną) – dawniej Browar Ludwika Bauera, ul. Kilińskiego 115,
- E9 - kamienica (budynek frontowy z oficyną południową), ul. Kilińskiego 117,
- E10 - kamienica (budynek frontowy z oficyną północną), ul. Sienkiewicza 56,
- E11 - budynek mieszkalny, ogrodzenie, ul. Sienkiewicza 58,
- E12 - zespół budynków dawnego kościoła ewangelicko-augsburskiego pw. św. Jana (plebania; dom parafialny obecnie Kaplica pw. Św. Krzysztofa; oficyna, klasztor ss. Służebniczek NMP, ogrodzenie z bramą), ul. Henryka Sienkiewicza 60,
- E13 - Resursa rzemieślnicza oraz kino „Resursa”, ul. Kilińskiego 123,
- E14 - kamienica (budynek frontowy), ul. Kilińskiego 127.

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

- Wskaźnik powierzchni zabudowy, rozumiany jako udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej:

- w terenach 1.1.MW/U i 2.2.MW/U: maksimum 70% z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m położonych w terenie 2.2.MW/U, dla których maksimum - 100%,
- w terenach 1.2.MW/U, 1.4.MW/U i 3.1.MW/U: maksimum 60%, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m położonych w terenie 1.2.MW/U oraz działek o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> położonych w terenie 1.4.MW/U, dla których maksimum - 100%,
- w terenach 1.8.U, 1.9.U i 4.1.U: maksimum 75%,
- w terenach 1.3.U/KS i 2.1.U/KS: maksimum 100%,
- w terenie 1.6.UKR: maksimum 35%.

- Intensywności zabudowy, tzn. wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, przy czym przez powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów budowlanych istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej; wyrażony za pomocą wartości minimum i maksimum, wynoszących:

- w terenie 1.1.MW/U: minimum 1,5, maksimum 4,0,
- w terenie 1.2.MW/U: minimum 0,8, maksimum 2,5, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m, dla których ustala się maksimum 4,0,

- w terenie 1.4.MW/U: minimum 1,0, maksimum 2,5, z zastrzeżeniem działek o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> położonych w terenie 1.4.MW/U, dla których ustala się maksimum 4,0,
- w terenie 2.2.MW/U: minimum 1,0, maksimum 4,0, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m, dla których ustala się maksimum 6,0,
- w terenie 3.1.MW/U: minimum 1,5, maksimum 3,5,
- w terenach 1.8.U, 1.9.U i 4.1.U: minimum 2,0, maksimum 6,5,
- w terenach 1.3.U/KS i 2.1.U/KS: minimum 2,0, maksimum 6,0,
- w terenie 1.6.UKR: minimum 0,4, maksimum 0,85.
- Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, rozumiany jako udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej - w wysokości minimum:
  - 0% - dla działek o głębokości do 10 m położonych w terenach 1.2.MW/U i 2.2.MW/U oraz działek o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> położonych w terenie 1.4.MW/U
  - 5% - dla terenów 1.8.U, 1.9.U, 4.1.U, 1.3.U/KS i 2.1.U/KS; dla terenów 1.1.MW/U i 2.2.MW/U, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m położonych w terenie 2.2.MW/U;
  - 10% - dla terenów 1.2.MW/U i 1.4.MW/U, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m położonych w terenie 1.2.MW/U oraz działek o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> położonych w terenie 1.4.MW/U; dla terenów 1.8.U, 1.9.U, 4.1.U, 1.3.U/KS i 2.1.U/KS - w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego z zakresu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 20% - dla terenu 1.6.UKR;
  - 50% - dla terenów 1.7.ZP/KS i 4.2.ZP,
  - 60% - dla terenu 1.5.ZP.

W terenach MW/U i U dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie co najmniej połowę powierzchni działki, lub będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców zadaszeniami dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników: powierzchni zabudowy do 100%, intensywność zabudowy o 0,3.

Dla terenów dróg i ciągu pieszego wskaźniki nie zostały ustalone, a dla terenów ZP/KS oraz ZP ustalono tylko wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

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. Dla przedmiotowego obszaru w Studium przyjęto, w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę w Strefie Wielkowiejskiej, jednostki funkcjonalno-przestrzenne:

W2a – Tereny porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej – Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II – północna część obszaru;

W3a – Tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej – Zespoły zabudowy usługowej wzdłuż trasy W-Z - obejmujące południowy obszar planu.

Dla jednostek tych ustalono wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia biologicznie czynna w wysokości, minimum: dla terenu W2a - 5%, dla terenu W3a - 5%;

- intensywność zabudowy, w wysokości (brutto do całości terenu) maksimum, dla terenu W2a: 2,5, dla terenu W3a - 6,0.

Ustalenia obowiązującego *Studium* dla tego obszaru nie różnią się znacząco do ustaleń wcześniejszego dokumentu. W poprzednio obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, zatwierdzonym Uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. analizowany obszar leży w strefie zurbanizowanej miasta (strefie centralnej).

W dokumencie tym, w strukturze funkcjonalnej miasta, omawiany obszar znalazł się w jednostce UC2, dla której ustalono następujące przeznaczenie:

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

*Studium (2010)* zawiera m.in. ustalenia polityki przestrzennej dla obszarów wartościowej zabudowy historycznej oraz obszarów tożsamości miasta. Wskazuje „na potrzebę objęcia ochroną konserwatorską, w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów historycznych układów lokacyjnych Łodzi oraz obszarów koncentracji obiektów dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury współczesnej.” *Studium* wskazuje obszary wymagające szczególnej ochrony konserwatorskiej. Analizowany obszar stanowi część obszaru nr 72 – „Nowa Dzielnica/Praga” – który to obszar „obejmuje zabudowę Nowej Dzielnicy, zlokalizowaną na południe od ul. Tuwima, z przecznicami południkowymi: Kilińskiego, Dowbroczyków, Targowa, Wodna, Wysoka, Przędzalniana, Nowa. Zachowała się ścisła zabudowa północnej części obszaru, w części południowej z częściowymi wyburzeniami. Na terenie obszaru zachowały się małe zespoły fabryczne oraz domy robotnicze Heinzla.”

W jeszcze wcześniejszym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, zatwierdzonym uchwałą nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 kwietnia 2002 r. ustalenia dotyczące koncepcji zagospodarowania obszaru opracowania są podobne. W przyjętym wówczas dokumencie obszar opracowania położony jest w jednostce Nr 26 Nowe Miasto – Łódź Fabryczna, który obejmuje *tereny centralnej części strefy zurbanizowanej (U) - o wysokich walorach kulturowych, ukształtowanych cechach miejskich i różnym stopniu uformowania granic terenów przestrzeni publicznej, wyposażone w zakresie infrastruktury technicznej. Podstawowymi celami polityki przestrzennej powinny stać się: zgodna z wymogami konserwatorskimi (w tym - ochrona integralności układu przestrzennego i ochrona zachowanych walorów historycznej zabudowy miejskiej) restrukturyzacja obszaru jednostki, także poprzez wykorzystanie - w połączeniu z realizacją trasy ulicy Targowej - możliwości rozwoju funkcji centrum w rejonie Dworca Fabrycznego - oraz wykreowanie najwyższej próby cech miejskości i zdyskontowanie korzyści lokalizacyjnych obszaru w promocji miasta. Podstawowymi zadaniami polityki przestrzennej powinny być: ustanowienie strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych, zapewnienie poprawy dostępności (komunikacją zbiorową i indywidualną) obszaru, rozbudowa systemu przestrzeni*

*publicznych oraz zapewnienie warunków dla kompleksowej restrukturyzacji obszaru - jego rewaloryzacji, rehabilitacji i rewitalizacji - oraz renowacji (przebudowy) terenów źle wykorzystanych (w tym rejonu Dworca Fabrycznego). Zadaniem i programami służącymi realizacji celów publicznych w granicach jednostki powinny zostać objęte: ochrona zachowanych elementów dziedzictwa przyrodniczego (pomników przyrody, parków) i kulturowego (obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków), realizacja elementów infrastruktury technicznej i zorganizowane działania na terenach wymagających rehabilitacji i rewitalizacji.*

Na terenach sąsiednich omawianego obszaru obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Miejscowy plan zagospodarowania położony po zachodniej stronie ul. H. Sienkiewicza, dla których obowiązuje Uchwała Nr XLVIII/1227/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Piotrkowskiej, Nawrot i Henryka Sienkiewicza, (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2692).

W planie tym dominującym przeznaczeniem terenów przyległych do omawianego obszaru jest - podobnie jak i w przedmiotowym projekcie planu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa, które również zostały sklasyfikowane jako tereny w obszarze zabudowy śródmiejskiej, w myśl przepisów odrębnych.

Drugim sąsiadującym z analizowanymi obszarami miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jest plan położony po północnej stronie ul. Nawrot, dla których obowiązuje Uchwała Nr LXVI/1682/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, płk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej, (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 888).

W planie tym dominującym przeznaczeniem terenów przyległych do omawianego obszaru jest - podobnie jak i w przedmiotowym projekcie planu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa, które również zostały sklasyfikowane jako tereny w obszarze zabudowy śródmiejskiej, w myśl przepisów odrębnych.

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

Według opracowania ekofizjograficznego: „ze względu na stopień zurbanizowania, istniejące uwarunkowania fizjograficzne oraz bardzo mały udział powierzchni aktywnych biologicznie, w tym obszarów zadrzewionych, w granicach obszaru objętego opracowaniem, funkcje przyrodnicze mogą pełnić głównie już istniejące tereny zieleni, a przede wszystkim (...), skwery (...). W tak intensywnie zabudowanym obszarze trudno jest jednak wprowadzić na

szerszą skalę nowe nasadzenia, zwłaszcza wobec tendencji do zagęszczania zabudowy, a nie jej rozluźniania. Dlatego też trzeba przede wszystkim bezwzględnie utrzymać istniejące tereny zieleni. Należy również wprowadzić nowe, zwłaszcza w przestrzeniach publicznych – na placach i ulicach oraz jako zieleń towarzyszącą budynkom – zarówno usługowym, jak i mieszkalnym, przy czym wskazane byłoby stosowanie, wszędzie gdzie jest to możliwe, tzw. zielonych ścian i zielonych dachów. Rozwiązanie takie wydatnie wpłynie na jakość życia mieszkańców oraz przyczyni się do poprawy estetyki tego obszaru”.

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

##### Podział fizycznogeograficzny

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

##### Rzeźba terenu

Rzeźba terenu obszaru, podobnie jak całego miasta, została ukształtowana za sprawą działalności lądolodu, wód pochodzących z deglacjacji lądolodu oraz przemodelowana w warunkach peryglacjalnych. Obszar opracowania znajduje się na wysoczyźnie morenowej, będącej formą pochodzenia lodowcowego. Nachylenie terenu wynosi od 0° do 2°, a wysokości bezwzględne generalnie rosną w kierunku wschodnim i północno – wschodnim. Ponieważ jednak centralna część Łodzi, w której zlokalizowany jest omawiany obszar, została całkowicie zurbanizowana, w rzeźbie terenu odnaleźć można liczne przekształcenia, w postaci zrównania terenów pod zwartą zabudowę i drogi.

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

##### Budowa geologiczna

Na analizowanym terenie powierzchnią warstwę utworów geologicznych stanowią utwory geologiczne związane ze stadiem warty, głównie plejstoceńskie piaski wodnolodowcowe oraz gliny zwałowe (w części południowej). W obszarze środkowym planu występują namuły den dolinnych i zagłębień bezodpływowych. Głębiej występują iły powstałe w trzeciorzędzie (w okresie neogenu w epoce pliocenu).

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

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

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

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

#### Wody powierzchniowe i podziemne

Charakteryzowany obszar pod względem granic jednostek hydrograficznych znajduje się w dorzeczu Neru (zlewnia Odry) i przynależy do zlewni rzeki Jasień. Dział wodny (IV rzędu) oddzielający zlewnie Jasienia od zlewni rzeki Łódki biegnie na północ od granic obszaru. W granicach opisywanego obszaru nie znajdują się żadne naturalne obiekty hydrograficzne.

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

Omawiany teren niniejszego opracowania położony jest w zlewni jednolitych części wód powierzchniowych: RW6000171832189 - Jasień. Podstawą oceny JCWP są badania prowadzone w 1 punkcie pomiarowym na rzece Jasień (ul. Odrzańska).

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

Fizykochemiczny stan wód JWCP „Jasień” oceniono jako poniżej stanu(potencjału) dobrego, głównie ze względu na niespełnienie wymogów pod względem stężenia substancji biogennych- związków azotu i fosforu oraz parametry charakteryzujące warunki tlenowe: biologiczne zapotrzebowanie na tlen, tlen rozpuszczony i ogólna zawartość węgla organicznego, których źródłem antropogenicznym mogą być nawozy sztuczne oraz zanieczyszczenia ściekami przemysłowymi. Zła ocena stanu (potencjału) ekologicznego JCWP „Jasień” wiąże się z jej zanieczyszczeniem biologicznym. Na jakość omawianych jednolitych części wód niewątpliwie wpływa sposób użytkowania i zagospodarowania terenu. Jasień przepływa przez teren miasta, podlegając silnej presji antropogenicznej.

Tabela 1 Ocena jakości Jednolitych Części Wód Powierzchniowych

nazwa i kod JCWP	nazwa punktu pomiarowego	klasa elementów biologicznych	klasa elementów hydromorfologicznych	klasa elementów fizyko-chemicznych	stan / / potencjał ekologiczny	stan JCWP
Jasień RW6000171832189	Jasień - Łódź Odrzańska	V	II	PPD- silnie zmienione	ZŁY	ZŁY

gdzie: II – stan/potencjał dobry; IV – stan/potencjał słaby; V – stan/potencjał zły; PPD – poniżej stanu/potencjału dobrego

źródło: Komunikat u o stanie jakości wód powierzchniowych województwa łódzkiego badanych w 2015 r., WIOŚ w Łodzi, 2016

Na obszarze planu nie znajdują się żadne ciek ani zbiorniki wodne. Nie mają tu więc zastosowania określone w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry



(Dz.U. 2016 r. poz. 1967) cele środowiskowe dla wód powierzchniowych oparte na wartościach granicznych wskaźników fizyko-chemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych określających stan ekologiczny wód powierzchniowych, odpowiadających dobremu stanowi wód. Mając na względzie sąsiedztwo w pobliżu obszaru opracowania planu rzeki Jasień i potrzebę zachowania dobrego stanu jej wód należy monitorować formy działalności człowieka o największym wpływie na zasoby i jakość wód tej rzeki (np. sposób postępowania ze ściekami, odpadami, źródła poboru wód).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w ramach ochrony systemu hydrologicznego zakłada się m.in. zachowanie drożności koryt cieków i stref okresowej koncentracji spływu wód (cieki okresowe) poprzez zakaz ich przegradzania, wprowadzania zabudowy i innych elementów utrudniających lub uniemożliwiających przepływ wód, zachowanie jako aktywnych przyrodniczo głównych stref retencjonowania, zasilania i inicjacji wód powierzchniowych: dolin cieków wraz z odcinkami źródłowymi, oraz obszarów wododziałowych, zakaz lokalizacji zainwestowanego stwarzającego ryzyko przenikania zanieczyszczeń do wód gruntowych i podziemnych w obszarach szczególnie wrażliwych na antropopresję: w proponowanych strefach ochronnych wód podziemnych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych, w obszarach wododziałowych oraz w otoczeniu ujęć wód podziemnych, realizację nowych zbiorników retencyjnych zgodnie z Wojewódzkim Programem Małej Retencji<sup>35</sup> oraz programami miejskimi, organizację przestrzeni w sposób sprzyjający retencji wód opadowych w zwartej strefie zurbanizowanej miasta poprzez: powszechne stosowanie nawierzchni przepuszczalnych, tworzenie rowów infiltracyjnych (najlepiej zadrzewionych) wzdłuż ulic, torów kolejowych i tramwajowych, studni chłonnych, suchych zbiorników i niecek w sąsiedztwie zabudowy, zielonych dachów itp.

Podstawowym źródłem danych, które charakteryzuje warunki hydrogeologiczne obszaru objętego opracowaniem są arkusze Łódź-Zachód (627) i Łódź-Wschód (628) Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1: 50 000. Główną jednostką hydrogeologiczną dla całego obszaru opracowania jest poziom czwartorzędowy występujący na głębokości od 10 do 30 m p.p.t. o zasobach dyspozycyjnych wynoszących 160 m<sup>3</sup>/24h·km<sup>2</sup>. Podrzednymi poziomami są tutaj wody w utworach górnej i dolnej kredy. W granicach obszaru objętego opracowaniem występują 2 otwory hydrogeologiczne, z których ujmowane są wody podziemne w zasięgu warstw czwartorzędowych.

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

Cały analizowany obszar zlokalizowany jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 401 NIECKA ŁÓDZKA i zaklasyfikowany jest jako obszar wysokiej ochrony zasobów wód podziemnych (OWO). Zatem w obszarze tym zgodnie z wymogami dla OWO powinno być realizowane odpowiednie zagospodarowanie, które powinno osłaniać zasoby wód podziemnych mających zasadnicze znaczenie dla zaopatrzenia ludności w wodę pitną. Jednocześnie określony stopień zagrożenia wód podziemnych jest bardzo wysoki i wysoki. Należy podkreślić, iż piętra i poziomy wodonośne nie posiadają wyraźnych granic i są ze sobą połączone, co z jednej strony ułatwia zasilanie i przyspiesza odnawialność zasobów a z drugiej zaś sprzyja migracji zanieczyszczeń na duże głębokości. Dodatkowo w wyniku

intensywnej eksploatacji zasobów wód poziomu górnokredowego wytworzył się lej depresyjny (wg stanu na 2000 r.).

Jednolite części wód podziemnych (JCWPd) są jednostkami hydrogeologicznymi, które zostały wyodrębnione na podstawie systemów krążenia wód przypowierzchniowego poziomu wodonośnego. Zgodnie z przyjętymi w 2011 roku Planami gospodarowania wodami (PGW) na obszarze dorzeczy w Polsce obowiązywał podział na 161 JCWPd. Na potrzeby aktualizacji PGW, przyjętych Rozporządzeniami Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. poz. 1911 - dla dorzecza Wisły i Dz. U. poz. 1967 - dla dorzecza Odry), opracowano nowy podział na 172 JCWPd.

Obszar objęty opracowaniem obecnie położony jest w zasięgu JCWPd: PLGW600072, która wcześniej oznaczona była jako GW650079. W części miasta, znajdującej się w zasięgu tej jednostki, pomiary prowadzone przez WIOŚ w Łodzi w ramach monitoringu badania jakości wód podziemnych były wykonywane ostatnio w roku 2014. Punkty badawcze obejmowały kredowe piętro wodonośne i tylko w jednym przypadku czwartorzędowe.

### Zielen

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

Według Atlasu Miasta Łodzi z 2002 rejon miasta, obejmujący obszar opracowania, pod względem liczebności gatunków roślin zielnych, charakteryzuje się głównie ubóstwem florystycznym, tzn., że występuje tu poniżej 150 gatunków/km<sup>2</sup>. Pojawiają się stanowiska miłki drobnej *Eragrostis minor* (przedstawiciela gatunków urbanofilnych).

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

Na analizowanym obszarze nie występują większe zespoły zieleni urządzonej jak i nieurządzonej. Zielen znajdująca się na obszarze opracowania to przede wszystkim zielen towarzysząca zabudowie, większe grupy drzew oraz tereny niezagospodarowane lub zdegradowane z udziałem zieleni nieurządzonej. Dominują gatunki drzew liściastych.

Na północ od obszaru, w odległości ok. 100 m, znajduje się park im. H. Sienkiewicza (wpisany do rejestru zabytków). Nieco dalej, na południowy wschód, znajduje się park Źródlika (zbiorowy pomnik przyrody, wpisany do rejestru zabytków) oraz skwer im. Leona Niemczyka.

### Fauna

Na podstawie informacji zawartych w Atlasie Miasta Łodzi 2002 można stwierdzić, iż teren będący przedmiotem opracowania ekofizjograficznego nie należy do bogatych w zasoby faunistyczne; brak jest stanowisk płazów, gadów, ssaków, rzadkich gatunków ptaków oraz rzadkich i zagrożonych owadów. Rozkład przestrzenny liczby lęgowych gatunków ptaków wynosi od 25 do 34 gatunków/km<sup>2</sup>.

### Warunki klimatyczne

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

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

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

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

### Zagospodarowanie

Obecnie obszar opracowania jest zagospodarowany jako:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) tereny usługowe, w tym kultu religijnego,
- 3) tereny komunikacyjne – ulice.

Zagospodarowanie większości obszaru objętego opracowaniem należy uznać za generalnie zgodne z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi. Analizowany obszar nie stwarza ograniczeń dla lokalizacji zabudowy, grunty na większości terenów są nośne, teren jest prawie płaski. Zwarta zabudowa stwarza jednak ograniczenia dla właściwego przewietrzania obszaru, co sprzyja kumulacji zanieczyszczeń powietrza – szkodliwej dla zdrowia ludzi, a także szaty roślinnej.

Powiązania komunikacyjne obszaru opracowania z terenami zewnętrznymi zapewniają ulice przebiegające wzdłuż jego granic (aleja Marszałka J. Piłsudskiego, ulice: J. Kilińskiego, H. Sienkiewicza i Nawrot).

### Wartości kulturowe

Według ustaleń obowiązującego *Studium*, analizowany teren znajduje się w wyznaczonym strefach ochrony konserwatorskiej. Strefa B –ochrona konserwatorska układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia; strefa C – ochrona konserwatorska elementów rozplanowania oraz zbytków; strefa K – ochrona i kształtowanie krajobrazu.

Prawie na całości obszaru znajduje się również strefa konserwatorska ochrony archeologicznej.

Na analizowanym obszarze występują obiekty i zespoły zabytkowe, których powstanie i rozwój jest silnie związany z przeszłością miasta. Są to w większości kamienice zrealizowane w końcu XIX w. lub na początku wieku XX lub eklektyczne domy mieszkalne, a także Resursa rzemieślnicza oraz kino „Resursa” i zespół budynków dawnego kościoła ewangelicko-augsburskiego p.w. św. Jana. Do Gminnej Ewidencji Zabytków jest wpisanych 14 zabytków z tego obszaru.

W granicach obszaru opracowania znajduje się obiekt wpisany do rejestru zabytków: Kościół ewangelicko-augsburski pw. Św. Jana (obecnie Rzymskokatolicki kościół parafialny Ojców Jezuitów p.w. Najświętszego Imienia Jezus, ul. Sienkiewicza 60), wpis do rejestru: nr A/116 z 20 stycznia 1971 r.

#### Powiązanie ekologiczne

W granicach obszaru objętego opracowaniem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obszarowe obiekty przyrodnicze i krajobrazowe mogące stanowić o wartości przyrodniczej obszaru: objęte prawnymi formami ochrony w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody lub proponowane do objęcia taką ochroną, czy tereny wyznaczone według waloryzacji przyrodniczo-ekologicznej. Najbliżej położonym obszarem objętym prawną formą ochrony przyrody jest leśny rezerwat przyrody „Polesie Konstantynowskie”, położony ok. 3 km na zachód.

#### Przyrodnicze przeciwwskazania dla możliwości zagospodarowania obszaru

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują przeciwwskazania, ze względu na warunki geologiczno-inżynierskie, dla bezpośredniej lokalizacji obiektów. Z uwagi na brak elementów szczególnie cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym - objętych prawną formą ochrony przyrody - nie istnieją również kategoryczne ograniczenia co do możliwości zagospodarowania tego obszaru ze względów przyrodniczych.

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

#### Określenie potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu

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

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

W przypadku braku realizacji postanowień projektowanego planu, problemami środowiskowym o największym znaczeniu mogą być – podobnie jak obecnie – utrzymujące się,

co najmniej na obecnym poziomie i zwiększające się wraz ze wzrostem liczby użytkowników na analizowanym obszarze:

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

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

#### **5. Analiza stanu środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

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

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

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

Wobec wielości potencjalnych zagrożeń, możliwość ich ograniczania lub eliminacji - w celu osiągnięcia zauważalnej poprawy jakości środowiska - zależeć będzie od kompleksowo podejmowanych działań, obejmujących wprowadzanie zmian w zakresie infrastruktury

i rozwiązań komunikacyjnych, dotyczących rewitalizacji istniejącej zabudowy i wdrażania rozwiązań ograniczających emisje. Skala tych działań powinna wychodzić poza granice omawianego obszaru i obejmować teren całego miasta, lub przynajmniej jego znacznej części.

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

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

- drogi i obiekty infrastruktury technicznej - w zależności od parametrów zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

oraz przedsięwzięcia, zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, takie jak:

- zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,

- zabudowa usługowa inna niż centra handlowe o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha, w szczególności (...) placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,

- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa powyżej, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego,

- linie tramwajowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, używane głównie do przewozu pasażerów.

Na obszarze objętym projektem planu wykluczono lokalizację usług: handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, usług uciążliwych, usług w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe z zastrzeżeniem terenów U/KS, w których dopuszcza się lokalizację myjni samochodowych.. Projektowane liniowe obiekty infrastruktury technicznej, przeprowadzone przez wymienione tereny, będą powiązane z ogólnomiejskimi systemami uzbrojenia.

Pełne określenie zasięgu obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem poszczególnych inwestycji nie jest możliwe na etapie sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego. Nie precyzuje on bowiem szczegółowych zasad ich realizacji. Oddziaływania te zostaną określone w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji danej inwestycji oraz w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko.

Dla potrzeb dalszych analiz przyjęto, iż koncentracja negatywnych znaczących oddziaływań inwestycji zamknie się w wyznaczonych planem liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem, iż w przypadku modernizacji ulic, oddziaływania takie jak hałas czy koncentracja zanieczyszczeń pochodzących ze spalania paliw będą odczuwalne także na terenach przylegających do drogi w pasie o szerokości kilku do kilkunastu metrów.

Żadna z planowanych inwestycji uciążliwych dla środowiska nie wiąże się jednak z oddziaływaniem na wartościowe przyrodniczo, ekologicznie lub krajobrazowo obszary, w tym Natura 2000 lub inne chronione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, gdyż takie w granicach badanego obszaru ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie – w strefie potencjalnego oddziaływania – nie występują.

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

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

W granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego nie znajdują się obiekty chronione na podstawie przepisów *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*. Na omawianym obszarze, jak również w jego sąsiedztwie, nie ma jednak obszarowych prawnych form ochrony przyrody. Projekt planu nie zawiera ustaleń, których realizacja miałyby – w rozumieniu przepisów odrębnych – wpływ na stan środowiska na obszarach podlegających ochronie, położonych w znacznej odległości od granic obszaru objętego opracowaniem.

Obecnie zasadnicze problemy w zakresie środowiska przyrodniczego przedmiotowego obszaru dotyczą:

- zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego – występujące na obszarze objętym opracowaniem zanieczyszczenia pochodzą ze źródeł znajdujących się nie tylko w granicach tego obszaru, ale przede wszystkim poza nim: zarówno liniowych – ciągów komunikacyjnych, jak i powierzchniowych – z niskich emitorów odprowadzających gazowe produkty spalania z domowych palenisk i lokalnych kotłowni. Pomimo istnienia miejskiej sieci ciepłowniczej emisja powierzchniowa wciąż znacząco wpływa na stan powietrza, zwłaszcza w okresie zimowym (w sezonie grzewczym). Według wyników badań prowadzonych przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi, zawartych w opracowaniu pt. *Roczna ocena jakości powietrza w województwie łódzkim*, a także w *Raportach o stanie środowiska w województwie łódzkim*, omawiany teren znajdował się w obszarze przekroczeń dobowej wartości poziomu dopuszczalnego stężenia pyłu zawieszonego PM10 i oraz w obszarze przekroczeń rocznej wartości poziomu dopuszczalnego stężenia benzo(α)pirenu oraz w obszarze przekroczeń rocznej wartości poziomu dopuszczalnego stężenia pyłu zawieszonego PM2,5. Wartości dopuszczalnych nie

przekraczały natomiast stężenia  $\text{SO}_2$ ,  $\text{NO}_2$  i  $\text{CO}$ , a także stężenia metali ciężkich w pyłe zawieszonym. Ponieważ obszar opracowania położony jest w ścisłym centrum miasta, z typową zwartą zabudową śródmiejską, która utrudnia przewietrzanie, stężenia wszystkich badanych substancji osiągają tam wartości najwyższe z skali regionu (aglomeracji).

- znikomego udziału terenów o powierzchni biologicznie czynnej i ich stanu – zarówno obszar opracowania, jak i jego sąsiedztwo są raczej ubogie w zielen, w tym wysoką, a jej stan jest często nie najlepszy – brak jest systematycznej, właściwej pielęgnacji. Dodatkowo zajmowana przez nią powierzchnia ulega stałemu zmniejszeniu – ustępując zabudowie i nawierzchniom nieprzepuszczalnym, jak też nie wprowadza się nowych nasadzeń drzew w miejsce usuwanych; zjawiska te 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);
- uciążliwości akustycznej – na obszarze opracowania nie występują obiekty będące źródłem hałasu przemysłowego, jak również szlaki kolejowe, zatem głównymi źródłami hałasu są ciągi komunikacyjne, stanowiące jego liniowe źródła; w granicach obszaru znajdują się odcinki kilku ulic, w tym ulice z torowiskiem tramwajowym. Najwyższy poziom hałasu drogowego występuje wzdłuż alei J. Piłsudskiego i ulic H. Sienkiewicza oraz J. Kilińskiego, gdzie w porze dziennej i nocnej ( $L_{\text{DWN}}$ ) przekracza 70 dB, a w porze nocnej ( $L_{\text{N}}$ ) - 65 dB. Najniższe wartości poziomu hałasu –  $L_{\text{DWN}}$  poniżej 55dB i  $L_{\text{N}}$  poniżej 50 dB – notowane są we wnętrzach kwartałów i wzdłuż ulicy Nawrot (za wyjątkiem skrzyżowań). Poziom hałasu tramwajowego - wzdłuż alei J. Piłsudskiego i ulicy J. Kilińskiego - wynosi do 75 dB w porze dziennej i nocnej ( $L_{\text{DWN}}$ ) i do 65 dB w porze nocnej ( $L_{\text{N}}$ ). Uciążliwości związane z hałasem komunikacyjnym, zarówno w dzień, jak i w nocy, mogą występować na znacznej części omawianego obszaru, przy czym – uwzględniając dopuszczalne poziomy hałasu – największy konflikt występuje na terenach bezpośrednio przyległych do al. J. Piłsudskiego i ulic H. Sienkiewicza oraz J. Kilińskiego;
- zanieczyszczeń gleby – brak danych dotyczących zanieczyszczenia gleb, umożliwiających ocenę stopnia ich zanieczyszczenia, tym niemniej należy założyć, iż na obszarze opracowania występują gleby zdegradowane, ubogie w składniki pokarmowe i w znacznym stopniu zanieczyszczone – szczególnie w pasach terenów wzdłuż ulic, gdzie dochodzi do koncentracji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego: zwłaszcza ołowiu, a także cynku i miedzi; źródłem zanieczyszczeń są także środki chemiczne, stosowane do zimowego utrzymania dróg;
- pogarszającego się stanu obiektów zabytkowych – obiekty (budynki) wpisane do rejestru zabytków i do miejskiej ewidencji zabytków, znajdujące się na omawianym obszarze, są w większości użytkowane. W przypadku braku realizacji ustaleń planu może ulec pogorszeniu ich stan techniczny (zarówno elewacji, jak i całej konstrukcji), lub zostaną dokonane przekształcenia, co doprowadzi do degradacji, a nawet utraty, wartości historycznej i krajobrazowej – tak poszczególnych obiektów, jak i terenów.
- zmian klimatu lokalnego, w tym szczególnie powstawania miejskiej wyspy ciepła - na klimat lokalny składają się mikroklimaty obszarów o niedużej powierzchni, które różnią się wartościami składników pogodowych od terenów sąsiadujących. Podstawowe czynniki kształtujące mikroklimat to: temperatura powietrza, wilgotność, ruch powietrza,



promieniowanie cieplne, ciśnienie atmosferyczne. Warunki lokalnego klimatu mogą się zmieniać pod wpływem działalności człowieka, np. budowy ciągów komunikacyjnych czy zwartych osiedli mieszkaniowych. Zabudowa powoduje zmianę ruchu powietrza oraz jego przyspieszenie, zmienia się również odbicie promieni słonecznych, z uwagi na zwiększenie terenów o utwardzonej powierzchni. Zgodnie z informacjami zawartymi w Atlasie miasta Łodzi w centrum miasta, w tym na obszarze objętym sporządzeniem opracowania występuje zjawisko miejskiej wyspy ciepła. Zjawisko to związane jest ze wzrostem temperatury powietrza w przyziemnej warstwie atmosfery w stosunku do temperatury powietrza poza miastem. Omawiany obszar charakteryzuje się bardzo dużym zurbanizowaniem, w związku z czym opisane procesy już zachodzą w środowisku, w miarę zwiększania liczby budynków proces będzie się pogłębiał;

- zagrożenia powodowanego przewozami Niebezpiecznych Substancji Chemicznych (NSCh), prowadzonymi aleją Marszałka Józefa Piłsudskiego, 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. Zasadnicze ustalenia planu zmierzają w kierunku, jeśli nie poprawy stanu środowiska jako całości, to co najmniej utrzymania stanu obecnego. Dzięki wyposażeniu terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie istnieje zagrożenie zanieczyszczenia gleb, wód i powietrza. Zachowany zostaje dotychczasowy sposób zagospodarowania obszaru na cele mieszkaniowe i usługowe. W projekcie wskazano tereny zieleni urządzonej publicznej i nakazano realizację szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu.

Przewidziano nowe elementy układu komunikacyjnego, które ułatwią obsługę komunikacyjną obszaru, nie powodując jednak uciążliwości dla otoczenia: trzy odcinki drogi klasy dojazdowej i ciąg pieszy.

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) *Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012, z perspektywą do roku 2016*. W dokumencie tym określono zasady ekologizacji planowania przestrzennego i użytkowania terenu, wskazując na potrzebę regulowania w dokumentach planowania przestrzennego zagadnień takich jak m.in.:
  - a) obszary o przekroczonych, dopuszczalnych stężeniach zanieczyszczeń środowiska lub natężeniach innego rodzaju uciążliwości,
  - b) tereny zdegradowane i zdewastowane, wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
  - c) potrzeby w zakresie rozbudowy infrastruktury ochrony środowiska, w szczególności infrastruktury do zagospodarowania ścieków i odpadów,
  - d) kształtowanie granicy i proporcji pomiędzy obszarami zainwestowanymi i przeznaczonymi pod inwestycje oraz terenami otwartymi (zwłaszcza w kontekście zieleni miejskiej i innych terenów otwartych na obszarach zurbanizowanych);
- 3) *Strategia Rozwoju Kraju na lata 2007-2015*.

Jest to dokument określający m.in. rodzaje wspieranych inwestycji priorytetowych w zakresie kształtowania infrastruktury ochrony środowiska np. ochrona powietrza (w tym działania zmniejszające emisję dwutlenku węgla, dwutlenku siarki, tlenków azotu i pyłów pochodzących z sektora komunalno-bytowego, zwłaszcza energetyki), ochrona przed hałasem, budowa systemów kanalizacyjnych, przedsięwzięcia termo-modernizacyjne.

Większość wskazań pochodzących z powyższych dokumentów stanowiła z kolei podstawę do określenia celów środowiskowych w dokumentach ustanowionych na szczeblu krajowym, regionalnym i lokalnym - odnoszących się bezpośrednio do terytorium województwa lub miasta. W poniższej tabeli (Tabela 1) wykazano, w jaki sposób cele te znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach i regulacjach zwartych w analizowanym projekcie planu miejscowego.

**Tabela 1.** 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
<p><i>Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego</i></p>	<p>Cel podstawowy: - harmonijny i zrównoważony rozwój obszaru całego województwa, wyrażający się m.in. ładem przestrzennym, czyli dążeniem do harmonijności, uporządkowania i proporcjonalności wszystkich elementów środowiska człowieka oraz ładem ekologicznym (ekorozwojem).</p>	<p>Celem regulacji zawartych w ustaleniach przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta, a w szczególności określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W celu ochrony terenów i obiektów zabytkowych plan ustala granice obszarów ochrony układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego oraz wskazuje zabytki, dla których formułuje ustalenia ochrony.</p>
<p><i>Program Ochrony Środowiska dla Miasta Łodzi</i></p>	<p>Cele główne: - osiągnięcie trwałego rozwoju miasta, - poprawa środowiska naturalnego, - rozwój infrastruktury. Cele szczegółowe: - zapewnienie mieszkańcom dostępu do wody o odpowiedniej jakości i niezbędnej ilości, - rozbudowa systemu kanalizacyjnego dla zapewnienia sprawnego transportu wszystkich ścieków na teren istniejącej oczyszczalni ścieków, - przy lokalizacji terenów pod zabudowę należy zwrócić uwagę na odpowiednie wkomponowanie budynków mieszkalnych, zachowując przy tym estetykę i nienaruszone walory krajobrazowe, - ograniczenie emisji zanieczyszczeń powietrza i zmniejszenie uciążliwości hałasu ze źródeł komunikacyjnych (...), - zwiększenie udziału źródeł odnawialnych w produkcji w produkcji energii (...) do 7,5% w roku 2010, - zapobieganie (i minimalizacja) zanieczyszczeniom, uciążliwościom i zagrożeniom życia.</p>	<p>W projekcie planu wyznaczono tereny: MW/U, U, U/KS, UKR, ZP/KS i ZP, drogi publiczne i ciąg pieszy, i określono ich przeznaczenie, jednocześnie wprowadzając zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących (zawsze oraz potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg oraz linii tramwajowych. Sformułowano ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania zieleni, ochrony powietrza, wód, ziemi i ochrony przed polami elektromagnetycznymi. Wskazano zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków. Ochroną akustyczną objęte zostały tereny oznaczone symbolami: MW/U, U, U/KS i UKR, wskazane jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”. W zakresie infrastruktury technicznej założono wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci. W projekcie planu określono zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu służące m.in. harmonijnemu wkomponowaniu zabudowy w krajobraz, poprzez określenie: linii zabudowy – w tym zabudowie pierzejowej, gabarytów zabudowy, kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji budynków, geometrii i kolorystyki dachów, a także ustalono zasady i warunki dotyczące sytuowania tablic informacyjnych.</p>

Plan Gospodarki Odpadami dla Miasta Łodzi	Cele główne: - selektywna zbiórka odpadów w gminie, - wdrożenie zbiórki odpadów podlegających biodegradacji i kompostowanie. - edukacja wytwórców.	W projekcie planu sformułowane zostały ustalenia w zakresie ochrony wód, ograniczające możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych. Ustalono także nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
---	---	---

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. W granicach omawianego obszaru nie występują również tereny objęte innymi obszarowymi prawnymi formami ochrony (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody); najbliższym położonym jest rezerwat przyrody „Polesie Konstantynowskie” - oddalony o ok. 3 km na zachód od obszaru. Najbliższe położone obszary Natura 2000 - Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk - znajdują się w promieniu kilkunastu kilometrów od obszaru, a Obszary Specjalnej Ochrony Ptaków - znacznie dalej. Z uwagi na oddalenie od przedmiotowego obszaru oraz założony w projekcie planu sposób zagospodarowania terenów, przewidywane oddziaływania wynikające z realizacji ustaleń planu nie wpłyną negatywnie na cele ochrony ww. obszarów, w tym w szczególności nie przyczynią się do pogorszenia stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono powyższe obszary.

W granicach obszaru nie ma obiektów - cennych twórców przyrody - uznanych za pomniki przyrody.

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

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

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

znaczące. Oddziaływania te zostały poniżej omówione w stosunku do poszczególnych elementów składowych środowiska analizowanego obszaru.

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

- 1) emisja zanieczyszczeń powietrza – oddziaływanie negatywne, stałe, występujące w perspektywie długoterminowej, oddziaływujące głównie na powietrze, rośliny i zdrowie ludzi; głównym źródłem emisji będą samochody użytkowników wszystkich terenów oraz pojazdy poruszające się po ulicach zlokalizowanych w granicach obszaru i poza nim; ponieważ projekt planu dopuszcza zaopatrzenie w ciepło jedynie z miejskiej sieci wody gorącej albo alternatywnych (niskoemisyjnych lub bezemisyjnych) źródeł ciepła, docelowo wyeliminowana zostanie natomiast szkodliwa emisja z domowych palenisk i lokalnych kotłowni węglowych;
- 2) emisja hałasu komunikacyjnego (związanego z potrzebami transportowymi) – oddziaływanie negatywne, o zmiennym dobowym natężeniu, występujące w perspektywie długoterminowej, wpływające na zdrowie ludzi oraz faunę obszaru; źródłem tego rodzaju oddziaływania są samochody mieszkańców i użytkowników terenów oraz wjazdy gospodarcze; główną uciążliwością pozostanie ruch samochodowy i tramwajowy na miejskich ulicach; poza już istniejącymi ulicami przewidziane są nowe: ulice dojazdowe, wewnętrzne; projekt planu wskazuje chronione akustycznie tereny, łącznie obejmujące większość obszaru: tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców, ale zmniejszenie poziomu hałasu, do co najmniej dopuszczalnego, będzie trudne do uzyskania;
- 3) emisja promieniowania elektromagnetycznego – oddziaływania negatywne, stałe, długoterminowe, oddziaływujące na zdrowie ludzi i zwierząt, zmienne w zależności od sposobu użytkowania danego terenu, ale o znikomym nasileniu przy braku lokalizacji źródeł promieniowania o wielkiej mocy;
- 4) powstawanie ścieków deszczowych poprzez splukiwanie zanieczyszczeń (pyłów, smarów, paliw) z powierzchni dachów i nawierzchni utwardzonych: dróg, parkingów i placów zajmujących znaczną część analizowanego obszaru – oddziaływania negatywne, bezpośrednie i pośrednie, zmienne w zależności od warunków atmosferycznych, długoterminowe, oddziaływujące na wodę i powierzchnię ziemi (gleby), a za ich pośrednictwem na rośliny;
- 5) powstawanie ścieków komunalnych – oddziaływania negatywne, zmienne w zależności od ilości użytkowych danego terenu, długoterminowe, oddziaływujące na wody ale dobrze rozwinięty system kanalizacji w granicach terenu opracowania minimalizuje ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych oraz powierzchniowych. Potencjalne, niewielkie zagrożenie może być związane z awariami sieci oraz spływem wód z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych;
- 6) zmniejszanie się powierzchni biologicznej czynnej – oddziaływanie negatywne, bezpośrednie i długotrwałe, szczególnie jeśli wskaźnik udziału powierzchni biologicznej czynnej będzie się kształtował na minimalnym poziomie ustalonym w planie, t.j. 0-10% na większości obszaru (przy wskaźniku powierzchni zabudowy od 60 do 100%) i przy nie określeniu tego wskaźnika dla terenów dróg, a tylko dla jednego terenu 60% (1.5.ZP) i dla trzech 50% (1.7.ZP/KS i 4.2.ZP); równocześnie negatywnym oddziaływaniem będzie redukcja powierzchni retencjonujących wody opadowe i roztopowe;

- 7) wytwarzanie odpadów – oddziaływanie negatywne, długoterminowe; skala oddziaływania będzie zależna od ilości użytkowników terenów oraz charakteru użytkowania obszaru (mieszkaniowy, usługowy), jednak oddziaływanie to będzie występowało wyłącznie poza obszarem, ponieważ - zgodnie z przepisami odrębnymi - odpady są gromadzone w odpowiednich pojemnikach i odbierane z terenów nieruchomości;
- 8) wykorzystywanie zasobów środowiska – brak oddziaływania – na obszarze objętym opracowaniem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych;
- 9) zanieczyszczanie gleby lub ziemi – brak oddziaływania – na obszarze objętym projektem planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie mogłoby - przy respektowaniu wytycznych projektu planu - powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi;
- 10) przekształcanie naturalnego ukształtowania terenu – brak oddziaływania; przyjmuje się, iż posadowienie nowej zabudowy nie będzie wymagało naruszenia w istotny sposób istniejącej rzeźby terenu;
- 11) 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;
- 12) zakłócenie przebiegu korytarzy ekologicznych – brak oddziaływania – teren opracowania nie stanowi ważnego obszaru dla zachowania drożności korytarzy ekologicznych, ze względu na bardzo duże antropogeniczne przekształcenie terenu;
- 13) przekształcenia rzeźby terenu - brak oddziaływania - na terenie opracowania przekształcenia rzeźby są niezauważalne, gdyż teren jest już bardzo zurbanizowany, a ponadto nie charakteryzuje się dużymi deniwelacjami, nie istnieje konieczność zmiany ukształtowania terenu celem posadowienia budynków;
- 14) zagrożenie powodzią - brak oddziaływania - zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego opracowanymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej omawiany obszar nie znajduje się w granicach zagrożenia powodziowego 1%, 10%, czy 0,2%. Ryzyko powodziowe związane ze negatywnymi konsekwencjami dla ludności oraz wartości potencjalnych strat powodziowych nie obejmuje swym zasięgiem omawianego obszaru;
- 15) zmiany klimatu lokalnego – oddziaływanie stałe, długoterminowe, wpływające na florę i faunę, oraz zdrowie ludzi - dotyczy jedynie klimatu lokalnego i nie zmieni się znacznie w stosunku do stanu obecnego, ponieważ obszar znajduje się w strefie zurbanizowanej. Można oczekiwać zmian negatywnych - przede wszystkim związanych ze zwiększaniem się powierzchni utwardzonych, co ograniczy możliwości retencji wód opadowych, a zwiększy ryzyko lokalnych zalań i podtopień, ale też pozytywnych - w wyniku przeprowadzanych termomodernizacji budynków oraz eliminacji indywidualnych palenisk.

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

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

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

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

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

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

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

Analizując ryzyko nieosiągnięcia celów środowiskowych dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych należy stwierdzić, iż na obszarze objętym opracowaniem ryzyka takie nie występują. Wprawdzie osiągnięcie celów

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

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

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

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

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

W punkcie 8 niniejszej prognozy zostały omówione rodzaje przewidywanych negatywnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą wystąpić w związku z realizacją ustaleń projektu planu. Mając powyższe na względzie, projekt planu zawiera ustalenia, których celem jest zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko.

Ponieważ jednak w granicach obszaru objętego opracowaniem projektu plan, 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.

Biorąc pod uwagę określone w projekcie planu przeznaczenie poszczególnych terenów ustalono, iż wszystkie wyznaczone tereny oznaczone w projekcie symbolami MW/U, U, U/KS i UKR wymagają ochrony akustycznej. Stosując się do klasyfikacji przyjętej w prawie ochrony środowiska wskazano je jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej stu tysięcy mieszkańców”.



Plan w znacznym stopniu utrzymuje istniejący układ drogowy, na który składają się ulice klasy: głównej/zbiorczej (arteria komunikacyjna, która jest znaczącym emitorem zanieczyszczeń i hałasu - al. marsz. J. Piłsudskiego), lokalnej i klasy dojazdowej, a projektowane są trzy ulice dojazdowe i jeden ciąg pieszy. Utrzymane zostają także istniejące torowiska tramwajowe w alei Piłsudskiego i ulicy Kilińskiego.

Projekt planu zawiera ustalenia, których realizacja ma zapobiegać także innym negatywnym oddziaływaniom na środowisko. Zakłada wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów. Wprowadzono nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach: dróg publicznych oraz ciągu pieszego, w sposób nie wykluczający realizacji szpalerów drzew zgodnie z ustaleniami planu. W planie dopuszczono lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu: związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, nie związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób nie wykluczający realizacji zabudowy od strony przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami planu. Wprowadzono nakazy lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem napowietrznych przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

W projekcie sformułowano ustalenia w zakresie:

- ochrony powietrza: nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;

- ochrony wód: dopuszczenie wykorzystania indywidualnych ujęć wody podziemnej, dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków, zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych, nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych (dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa), w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej w przypadku budowy nowego budynku, a w przypadku budynku istniejącego, wyłącznie w sytuacji prowadzenia robót budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;

- ochrony 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 gminach;

- ochrony przed polami elektromagnetycznymi: 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 obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa, dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

Istniejąca infrastruktura techniczna w obszarze planu to:

- wodociągi magistralne i rozdzielcze,
- kolektory i kanały ogólnospławne,
- kanały deszczowe,
- ciepłociągi wody gorącej,
- gazociągi niskiego oraz średniego ciśnienia.

W ustaleniach dla całego obszaru objętego planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej plan ustala wyposażenie terenów w sieci i urządzenia, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci oraz budowę nowych systemów, co zostało potwierdzone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, sporządzonej zgodnie z art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Nie istnieje, zatem, zagrożenie negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, w tzw. okresie tymczasowym. Tym niemniej wskazane jest prowadzenie monitoringu w zakresie prawidłowości podłączania nowych obiektów do miejskich sieci infrastruktury technicznej.

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

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.

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

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

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

- 0% - dla działek o głębokości do 10 m położonych w terenach 1.2.MW/U i 2.2.MW/U oraz działek o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> położonych w terenie 1.4.MW/U
- 5% - dla terenów 1.8.U, 1.9.U, 4.1.U 1.3.U/KS i 2.1.U/KS; dla terenów 1.1.MW/U i 2.2.MW/U, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m położonych w terenie 2.2.MW/U;
- 10% - dla terenów 1.2.MW/U i 1.4.MW/U, z zastrzeżeniem działek o głębokości do 10 m położonych w terenie 1.2.MW/U oraz działek o powierzchni do 600 m<sup>2</sup> położonych w terenie 1.4.MW/U; dla terenów 1.8.U, 1.9.U, 4.1.U, 1.3.U/KS i 2.1.U/KS - w przypadku realizacji przeznaczenia uzupełniającego z zakresu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 20% - dla terenu 1.6.UKR;
- 50% - dla terenów 1.7.ZP/KS i 4.2.ZP,
- 60% - dla terenu 1.5.ZP.

W terenach MW/U i U dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana w pierwszej kondygnacji nadziemnej zajmować będzie co najmniej połowę powierzchni działki, lub będzie realizowane przekrycie podwórzy i dziedzińców zadaszeniami dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźników: powierzchni zabudowy do 100%, intensywność zabudowy o 0,3.

Dla terenów dróg i ciągu pieszego wskaźniki nie zostały ustalone, a dla terenów ZP/KS oraz ZP ustalono tylko wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

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. Plan nakłada także liczne ograniczenia w zakresie umieszczania reklam.

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

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

## **10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu**

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

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

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru. Projekt zawiera sformułowania zapewniające ochronę w zakresie środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego oraz kształtowania ładu przestrzennego. Przyjęte w projekcie planu ustalenia nie naruszają również zasady zrównoważonego rozwoju. Ponadto są zgodne z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*.

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

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

Analiza skutków realizacji postanowień projektowanego planu powinna polegać na:

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

W zakresie oceny oddziaływań i skuteczności proponowanych w planie rozwiązań wskazane jest prowadzenie monitoringu stanu środowiska, w tym m.in.: parametrów jakości powietrza, gleb, zagrożeń akustycznych. Badania monitoringowe mogą być prowadzone

w ramach państwowego monitoringu środowiska przez ustawowo wyznaczone do tego organy i instytucje. W odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie, metodach i częstotliwości określonych w decyzji.

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

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

## **12. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko**

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

## **13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym**

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i płk. Jana Kilińskiego*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Nr IX/178/15 z dnia 8 kwietnia 2015 r. Zawartość prognozy została dostosowana do obowiązujących przepisów.

Prognozą, tak jak projektem planu, objęto teren o powierzchni 13,66 ha, ograniczony: od północy - ulicą Nawrot, od wschodu - ulicą płk. J. Kilińskiego, od południa – aleją Marszałka J. Piłsudskiego i od zachodu – ulicą H. Sienkiewicza. Obszar objęty opracowaniem należy do strefy wielkomiejskiej Łodzi.

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

Obszar objęty opracowaniem należy do terenów zurbanizowanych, w wysokim stopniu zainwestowanych. Obecnie teren ten jest wykorzystywany pod funkcje mieszkaniowe i usługowe.

Według projektu planu na obszarze tym wyodrębniono tereny o przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej (1.1.MW/U, 1.1.MW/U, 1.4.MW/U, 2.2.MW/U i 3.1.MW/U),
- tereny zabudowy usługowej (1.8.U, 1.9.U i 4.1.U),
- tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy parkingowej (1.3.U/KS i 2.1.U/KS),
- tereny zabudowy usług kultu religijnego (1.6.UKR),
- tereny zieleni urządzonej, tereny parkingów powierzchniowych (1.7.ZP/KS),
- tereny zieleni urządzonej (1.5.ZP i, 4.2.ZP),
- tereny dróg publicznych – ulice z torowiskiem tramwajowym klasy głównej/zbiorczej i lokalnej oraz ulice klasy dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, (1KDG/KDZ+T, 1KDL+T, 1KDD - 5KDD),
- teren ciągu pieszego wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego (1KDX).

Przeznaczeniem uzupełniającym dla wszystkich terenów jest infrastruktura techniczna (w terenach ZP - z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych oraz nadziemnych złączy kablowych o powierzchni przekraczającej 1 m<sup>2</sup>), ponadto dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i/lub usługową - garaże wielostanowiskowe podziemne i nadziemne. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowi przeznaczenie uzupełniające w terenach U i U/KS, a zabudowa usługowa (w tym budynki zamieszkania zbiorowego) w terenie UKR. Przeznaczeniem uzupełniającym w terenach ZP są także tereny lokalizacji urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych.

W planie wyznaczono publiczne tereny komunikacji – ulicę z torowiskiem tramwajowym klasy głównej/zbiorczej i lokalnej, ulice klasy dojazdowej oraz teren ciągu pieszego. Dla terenów dróg publicznych przeznaczeniem uzupełniającym są: drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, stanowiska postojowe dla samochodów, miejsca postojowe dla rowerów, wiaty przystankowe i kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej, a dla terenu ciągu pieszego: tymczasowe obiekty usługowo-handlowe w formie kiosków, zieleń, miejsca postojowe dla rowerów, infrastruktura techniczna, z wyłączeniem stacji transformatorowych nadziemnych, w strefie H - stanowiska postojowe dla samochodów, a w strefie I - dojazdy do terenu 1.2.MW/U.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są zgodne z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, według którego cały analizowany obszar znalazł się w Strefie Wielkomiejskiej. W strukturze funkcjonalnej miasta obszar należy do terenów jednostek:

- W2a – Tereny porządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej – Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II – północna część obszaru.

- W3a – Tereny przekształcania historycznej struktury przestrzennej – Zespoły zabudowy usługowej wzdłuż trasy W-Z - obejmujące południowy obszar planu.

Nowym elementem układu drogowego są projektowane drogi dojazdowe (3KDD - 5KDD) i ciąg pieszy (1KDX).

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

Jako chronione akustycznie zostały wskazane tereny, oznaczone jako: MW/U, U, U/KS i UKR - wskazane jako „tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców”, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Znaczna część analizowanego terenu stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, w myśl przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, przez co możliwe będzie zwiększanie intensywności zabudowy, kosztem pogorszenia jakości życia mieszkańców i użytkowników (wskutek ograniczenia naturalnego oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń).

Realizacja zgodnych z ustaleniami planu inwestycji umożliwi zagospodarowanie obszaru z poszanowaniem dziedzictwa kulturowego i zachowaniem ładu przestrzennego tej części miasta, ale równocześnie będzie skutkowałą zwiększeniem powierzchni zabudowy i jej intensywności, jak też znacznym wzrostem powierzchni o utwardzonych, nieprzepuszczalnych nawierzchniach, kosztem powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszczone ustaleniami planu podziemne obiekty kubaturowe (garaże wielostanowiskowe) mogą z kolei wpływać negatywnie na warunki gruntowo-wodne, a w konsekwencji pogorszą warunki wegetacji roślin. Istotne będzie zatem zapewnienie udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie co najmniej ustalonym w planie (tzn. 0%, 5% lub 10% dla większości terenów z zabudową), a także właściwe urządzenie zieleni - zarówno ogólnodostępnej, jak i towarzyszącej zabudowie – a następnie zapewnienie jej systematycznej, profesjonalnej pielęgnacji.

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

**Obowiązujące akty prawne:**

1. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, 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 2017 r., poz. 1405, ze zm.)*
3. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71)*
4. *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799, 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 2018 r., poz. 142.)*
7. *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r., poz. 2187, 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.
2. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (nieobowiązujące)*, Uchwała Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.
3. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (nieobowiązujące)*, Uchwała Nr LXXVII/1793/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 kwietnia 2002 r.
4. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Piotrkowskiej, Nawrot i Henryka Sienkiewicza*, Uchwała Nr XLVIII/1227/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 maja 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2692)
5. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Juliana Tuwima, plk. Jana Kilińskiego, Nawrot i Piotrkowskiej*, Uchwała Nr LXVI/1682/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 888)
6. *Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i plk. Jana Kilińskiego* czerwiec 2018 r.
7. *Opracowanie ekofizjograficzne dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Henryka Sienkiewicza, Nawrot i plk. Jana Kilińskiego*, Łódź, czerwiec 2015 r.
8. *Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej (Strategia z Göteborga)*
9. *Strategia Rozwoju Kraju na lata 2007 – 2015*
10. *Polityka Ekologiczna Państwa w latach 2009 – 2012, z perspektywą do roku 2016*
11. *Program ochrony środowiska Województwa łódzkiego 2012*, Łódź, maj 2012 r.
12. *Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2015 r.*, Biblioteka Monitoringu Środowiska, 2016 r.
13. *Roczna ocena jakości powietrza w województwie łódzkim w 2015 r.*, opracowanie WIOŚ w Łodzi, 2016., Łódź
14. Uchwała nr XI/139/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska dla miasta Łodzi na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018”.
15. *Mapa akustyczna Łodzi*, Łódź, 2012 r.
16. Uchwała Nr LXXVII/1608/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 grudnia 2013 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Łodzi na lata 2013-2018”
17. Uchwała Nr XXXIV/565/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Planu gospodarki odpadami dla miasta Łodzi – PGO – Łódź”
18. *Atlas Miasta Łodzi*, Urząd Miasta Łodzi, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, 2002 r.
19. *Prognozowanie skutków przyrodniczych planu zagospodarowania przestrzennego*, wyd. IGPIK – Oddział w Krakowie, 1998 r.
20. *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