

**PROGNOZA**  
**ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**  
ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic:  
**Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych**

**Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej:**

mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wiśniewska

**Autorzy:**

mgr inż. Anna Olaczek-Wołowska

mgr Kamila Pawlak

*A. Wołowska 28 stycznia 2022 r.*  
*Kamila Pawlak*

Łódź, styczeń 2022 r.

## Spis treści

1. Informacje wstępne.....	3
2. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.....	3
3. Informacje o zawartości, głównych celach projektu zmiany planu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami .....	4
4. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany jego stanu w przypadku braku realizacji projektowanej zmiany planu .....	13
5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....	20
6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanej zmiany planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. ....	26
7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska, zostały uwzględnione podczas opracowywania planu .....	27
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. ....	31
9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanej zmiany planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru .....	36
10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zwartych w projektowanej zmianie planu .....	38
11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanej zmiany planu oraz częstotliwości ich przeprowadzania .....	39
12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	39
13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym .....	40
Obowiązujące akty prawne .....	42
Materiały źródłowe .....	43

Załącznik:

- Oświadczenie kierującego zespołem autorów prognozy oddziaływania na środowisko

Załącznik graficzny:

- Prognoza oddziaływania na środowisko - rysunek w skali 1:2000

## 1. Informacje wstępne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze (zwana dalej prognozą) ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Nr XXVIII/934/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 lipca 2020 r. Zmianą objęty jest obowiązujący miejscowy plan dla tego obszaru, który został przyjęty uchwałą Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 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 1:2 000.

Głównym celem prognozy jest określenie rodzaju zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji zapisów projektu zmiany 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 zmiany 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 zmiany planu.

Przy opracowywaniu niniejszej prognozy wzięto pod uwagę m.in. obowiązujące akty prawne z zakresu ochrony środowiska, gospodarki wodno-ściekowej i gospodarowania przestrzenią, obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2010 r.*, *Opracowanie ekofizjograficzne* sporządzone na potrzeby analizowanego projektu zmiany planu, programy o randze europejskiej, krajowej, regionalnej i lokalnej dotyczące polityki ochrony środowiska, a także poradnik metodyczny *Prognozowanie skutków przyrodniczych planu zagospodarowania przestrzennego*. Wykaz wszystkich wykorzystanych materiałów źródłowych zamieszczono na końcu prognozy.

## 2. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

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

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

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

### 3. Informacje o zawartości, głównych celach projektu zmiany planu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami

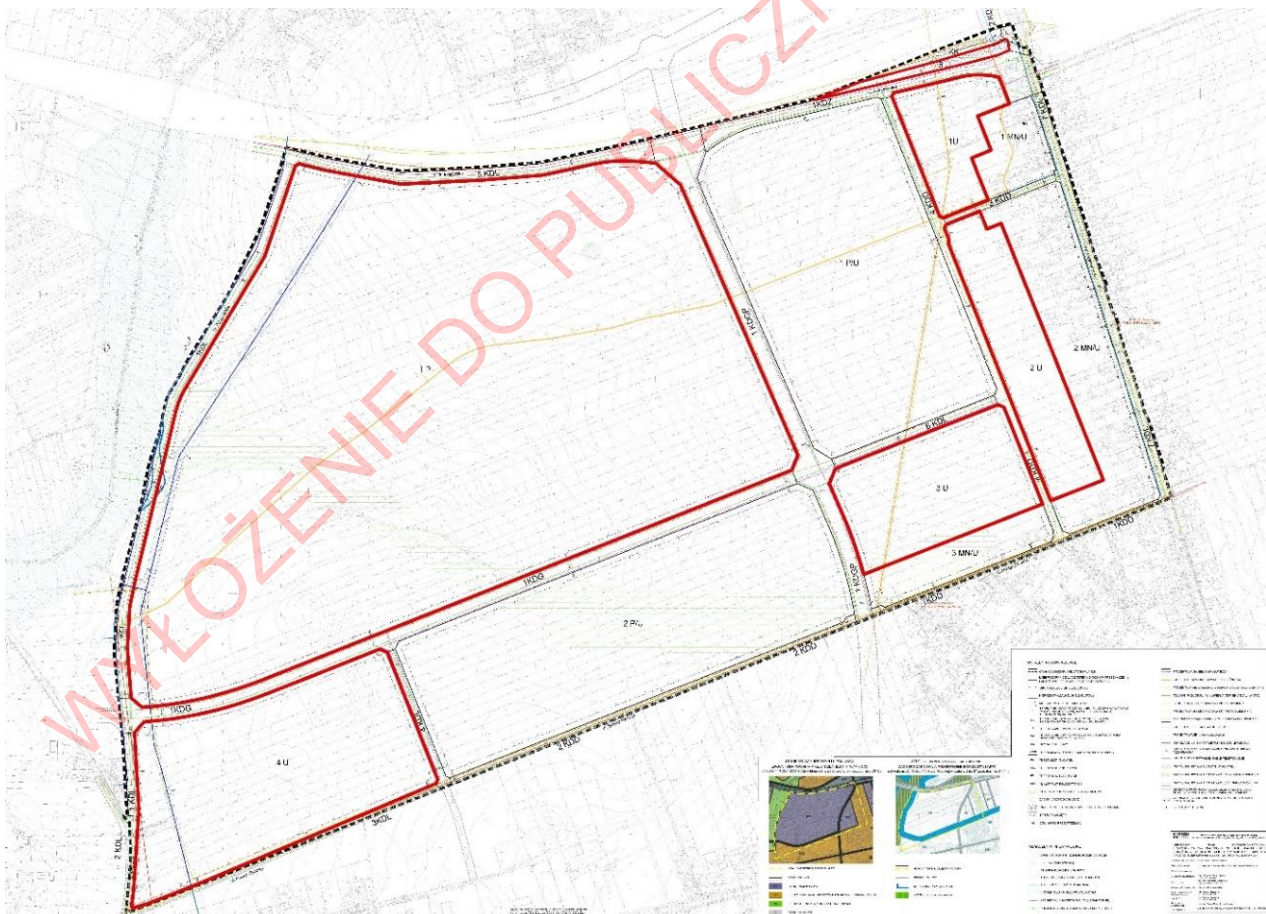
Zmianą objęty jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych, przyjęty uchwałą Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r.

Projektowane zmiany dotyczą wyznaczonych w planie terenów oznaczonych jako:

- 1P - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie,
- 1U-5U - zabudowa usługowa, z wyłączeniem zabudowy domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej.

Zmianami nie zostały objęte wyznaczone w planie tereny: zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, z wyłączeniem usług kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji, hotelarskich i gastronomii (1P/U i 2P/U), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, z wyłączeniem szpitali, domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, stacji paliw (1MN/U, 2MN/U i 3MN/U), obszar kolejowy (1KK) oraz drogi publiczne.

Na poniższym rysunku zaznaczono tereny objęte zmianą planu:



Rys. 1 Obszar objęty opracowaniem na tle ustaleń planu uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/939/16 z dnia 19 października 2016 r.

Źródło: Uchwała Nr XXXVI/939/16 z dnia 19 października 2016 r. Rady Miejskiej w Łodzi



Projektowane zmiany dotyczą terenów, na których zostały już rozpoczęte procesy inwestycyjne w formie centrów magazynowych i logistycznych, realizowane zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w aktualnym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*. Wprowadzenie zmian do ustaleń obowiązującego planu dla terenów aktywności gospodarczej ma na celu zwiększenia ich potencjału budowlanego, poprzez zmianę niektórych ustalonych w obecnym planie parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym zachowaniu właściwych relacji przestrzennych z otoczeniem oraz rygorów ochrony środowiska. Spowoduje to zwiększenie różnorodności oferty inwestycyjnej zgodnie z zapotrzebowaniem rynku, a w konsekwencji także powstanie nowych miejsc pracy, czemu sprzyjają dogodne warunki lokalizacyjne w postaci istniejących i kształtowanych układów drogowych, kolejowych i infrastruktury technicznej. Zmiana planu przyczyni się do pobudzenia aktywności gospodarczej w tej części Łodzi i będzie kontynuacją realizowanej przez miasto polityki proinwestycyjnej.

Poniżej omówiono główne ustalenia obowiązującego planu - w całości, ze wskazaniem, pogrubioną czcionką, proponowanych zmian.

W obowiązującym planie miejscowym, który składa się z części opisowej (tekstu planu – uchwały Rady Miejskiej) oraz graficznej (rysunku planu w skali 1:2 000), przyjęto dla obszaru objętego planem ustalenia w zakresie:

1. przeznaczenia terenów i ich oznaczenia w tekście i na rysunku planu (symbolami cyfrowymi i słownymi),
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4. zasad i warunków sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych,
5. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
6. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
7. zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych,
9. minimalnej liczby miejsc do parkowania,
10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
11. wskazania terenu zamkniętego,
12. stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie (uchwale Rady Miejskiej) nie określono:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak takich wartości oraz obiektów na obszarze objętym planem,

- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów lub obiektów na obszarze objętym planem,

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak podstaw do ich stanowienia w tej uchwale, z uwagi na stan faktyczny obszaru objętego planem.

Plan wyodrębnia tereny (nieruchomości lub ich części) o różnym przeznaczeniu, rozumianym jako forma zagospodarowania terenu, wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone w tekście oraz na rysunku symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie:

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie, oznaczona symbolem 1P; przeznaczeniem uzupełniającym jest infrastruktura techniczna;

- zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, z wyłączeniem usług kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji, hotelarskich i gastronomii, oznaczona symbolami 1P/U i 2P/U; przeznaczeniem uzupełniającym jest infrastruktura techniczna;

- zabudowa usługowa, z wyłączeniem zabudowy domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, oznaczona symbolami 1U, 2U, 3U, 4U i 5U; przeznaczeniem uzupełniającym jest infrastruktura techniczna;

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa, z wyłączeniem szpitali, domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, stacji paliw, oznaczona symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U; przeznaczeniem uzupełniającym jest infrastruktura techniczna;

- obszar kolejowy, oznaczony symbolem 1KK; przeznaczeniem uzupełniającym jest infrastruktura techniczna;

- drogi publiczne - ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego:

- ulica klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem 1KDGP,

- ulica klasy głównej, oznaczona symbolem 1KDG,

- ulice klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ;

- ulice klasy lokalnej, oznaczone symbolami od 1KDL do 7KDL

- ulice klasy dojazdowej, oznaczone symbolami od 1KDD do 4KDD;

przeznaczeniem uzupełniającym są: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, obiekty małej architektury, wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej, kioski uliczne zespolone z wiatami przystankowymi, drogi rowerowe.

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

- ustaleń o charakterze ogólnym, zawartych w rozdziale 2 uchwały,

- ustaleń szczegółowych, zawartych w rozdziale 3 uchwały,

- ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów nie zostały sformułowane żadne ustalenia dla całego obszaru, a tylko ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, za wyjątkiem terenów dróg publicznych - dla których ustalono warunki i parametry funkcjonalno-techniczne.

W ustaleniach ogólnych, jako zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przyjęto nakazy: kształtowania zabudowy przewidzianej w planie, zachowania i uzupełnienia funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wzdłuż ulic 7KDL i 1KDD, zachowania dominandy przestrzennej, oznaczonej na rysunku planu oraz zagospodarowania działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, parametrami i wskazanymi na rysunku planu liniami zabudowy, i zakazy: realizacji barier przestrzennych w postaci ogrodzeń pełnych od strony przestrzeni publicznych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, a także tymczasowych obiektów budowlanych (poza wskazanymi wyjątkami) oraz lokalizacji obiektów handlowych

o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Ponadto sformułowano ustalenia dotyczące kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów oraz lokalizacji i formy ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych.

Za przestrzenie publiczne zostały uznane tereny dróg publicznych, dla których ustalono, iż wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych polegają na określeniu zasad umieszczania mebli miejskich i urządzeń technicznych.

Ustalono zostały zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, zarówno w przestrzeni publicznej, jak i na terenach oznaczonych symbolami: P, P/U, U oraz MN/U (na budynkach i poza budynkami). Na pozostałych terenach, a także na wiaduktach, obowiązuje zakaz lokalizacji nośników reklamowych i tablic informacyjnych.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono przede wszystkim:

- nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych;

- zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych;

- zakaz lokalizacji na całym obszarze planu przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U oraz 1U, 2U, 3U i 4U - także przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu sieci infrastruktury technicznej i dróg. **Projekt zmiany planu do wyjątków od zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko dołączył stacje paliw w terenie 1U.**

Ponadto sformułowano ustalenia w zakresie:

- ochrony powietrza - nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza;

- ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym - zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;

- obszarów zagrożonych zalaniem wodami, wskazanych na rysunku planu (zagrożonych zalaniem wodami stuletnimi - Q 1% i pięćsetletnimi - Q 0,2%) - zakazy: lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, dróg i infrastruktury technicznej na zasadach określonych w planie, gromadzenia środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów, w tym w szczególności ich składowania, wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed zalaniem, w tym sadzenia drzew lub krzewów, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją i utrzymywaniem wód;

- ochrony zasobów wód podziemnych - nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych oraz nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych w postaci nieużytkowanych studni kopalnych i szamb oraz nielegalnych składowisk odpadów; jak również zakaz lokalizacji składowisk odpadów;

- ochrony powierzchni ziemi - dopuszczenie wykorzystania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej;

W zakresie ochrony przed hałasem w projekcie planu wskazano tereny ochrony akustycznej: tereny oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U i 3MN/U zaliczono do terenów podlegających ochronie akustycznej, jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy z zakresu prawa ochrony środowiska.

Ponadto, w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadzono nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- doprowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
- doprowadzenie sieci kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy oraz terenów dróg,
- włączanie uruchamianych terenów inwestycyjnych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Plan, w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków ustala: nakaz badań archeologicznych na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego i nakaz przeprowadzenia nadzoru archeologicznych w strefie ochrony archeologicznej (obejmująca część terenów: 1MN/U, 1P, 1U, 5U, 1P/U, 1KK, 1KDGP, 1KDZ, 1KDL, 5KDL i 4KDD).

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w planie nie zostały wyznaczone granice obszarów określonych w przepisach odrębnych - wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, lecz dopuszczono dokonywanie scalania i podziału nieruchomości na wniosek - na zasadach i warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu, z zastrzeżeniem, iż parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych plan ustala zachowanie istniejącego układu drogowo-ulicznego z możliwością rozbudowy i przebudowy (w tym ulic o nawierzchni gruntowej bez wyodrębnionej jezdni), budowę nowego układu drogowo-ulicznego i budowę dróg rowerowych. Obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewnia docelowy układ drogowo-uliczny w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych. Określony został układ drogowy podstawowy umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym (ulice: klasy głównej ruchu przyspieszonego, klasy głównej i zbiorczej), układ wewnętrzny (ulice klasy lokalnej) i układ uzupełniający (ulice klasy dojazdowej).

Ustalona została minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów, odrębnie dla każdego rodzaju prowadzonej działalności (sposobu użytkowania obiektów) oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. **Projekt zmiany planu zakłada dla terenu 1P 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych na jednej zmianie, podczas gdy plan ustalił dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów - 30 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych na jednej zmianie.**



Jako ustalenia ogólne zostały także sformułowane zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustalające:

- wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci,
- nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg,
- dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu, zgodnie z ustaleniami planu, w szczególności z zachowaniem możliwości lokalizowania budynków na podstawie wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy,
- nakaz lokalizacji przewodów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych ciepłowniczych, telekomunikacyjnych jako podziemnych,
- nakaz lokalizacji przewodów sieci elektroenergetycznych jako podziemnych z wyłączeniem przewodów, które jedynie jako naziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów,
- w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących przewodów sieci nakaz ich lokalizowania jako podziemnych z zastrzeżeniem ww. wyłączenia.

Określone zostały również warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- w zakresie systemu doprowadzenia wody - wskazano magistrale wodociągowe „Górna”, zlokalizowane wzdłuż rzeki Olechówki oraz ulic Powtórnej i Chłodnikowej, jako podstawowy element zaopatrzenia w wodę;
- w zakresie systemu odprowadzania ścieków bytowych - wskazano Kolektor VII, biegnący wzdłuż rzeki Olechówki na odcinku od ul. Jędrzejowskiej do ul. Bałtyckiej, jako podstawowy odbiornik ścieków;
- w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych - wskazano ciek wodny rzeki Olechówki, jako podstawowy odbiornik nadmiaru wód;
- w zakresie systemu doprowadzania gazu przewodowego - wskazano gazociąg średniego ciśnienia Dn 350, zlokalizowany w ul. Małego Rycerza, jako podstawowy element zaopatrzenia w gaz;
- w zakresie systemu doprowadzenia sieci ciepłej - wskazano rurociąg wody gorącej 2xDn 800, zlokalizowany w rejonie ulic Chłodnikowej i Ideowej, jako podstawowy element zaopatrzenia w ciepło;
- w zakresie systemu zasilania elektroenergetycznego - wskazano Rejonowe Punkty Zasilania: Komorniki, Lodowa, EC II, jako podstawowe elementy sieci zaopatrzenia w energię elektryczną.

W planie został wskazany i oznaczony na rysunku teren zamknięty, na którym usytuowana jest linia kolejowa, położony w granicach terenów 1KK, 5U i 2KDZ. Dla terenu tego nie wyznaczono strefy ochronnej.

Realizacja ustaleń planu na terenie zamkniętym ma być ograniczona do: dróg kolejowych, budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

W planie została również ustalona stawka procentowa służąca pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30% – dla wszystkich terenów. **W projekcie zmiany planu podtrzymano te ustalenia w odniesieniu do terenów 1P, 1U, 2U, 3U, 4U i 5U.**

Oprócz wyżej omówionych ustaleń ogólnych plan zawiera również ustalenia szczegółowe, które zostały sformułowane:

- dla wszystkich terenów – w zakresie przeznaczenia,
- dla wszystkich terenów oprócz terenów dróg – łącznie w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, a także określono minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych,
- dla terenów dróg publicznych (ulic) – w zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych.

W ustaleniach szczegółowych planu zostały określone m.in. wskaźniki zagospodarowania terenów:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 20% - dla terenów 1KK, 40% - dla terenów 1MN/U – 3MN/U oraz 4U, 50% - dla terenów 1P/U, 2P/U, 1U – 3U i 5U, 60% - dla terenu 1P,

- intensywność zabudowy (minimum – maksimum): 0,3 – 1,0 - dla terenu 1P/U i 2P/U; 0,4 – 1,2 - dla terenu 1P; 0,3 – 0,6 - dla terenów 1MN/U – 3MN/U i 4U; 0,5 – 1,0 dla terenów 1U – 3U; 0,3 – 1,0 - dla terenu 5U; 0,1 – 0,4 - dla terenu 1KK; **według projektu zmiany planu intensywność zabudowy dla terenu 1P ma wynosić: minimum 0,05 – maksimum 1,2, a dla terenów 1U – 5U: minimum 0,1 – maksimum 1,0;**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% - dla terenu 1P, 20% - dla terenów 1P/U, 2P/U, 1U, 2U, 3U i 5U, 30% - dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4U oraz 50% - dla terenu 1KK.

Dla terenów dróg wskaźniki nie zostały ustalone.

Ustalono także parametry kształtowania zabudowy i zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji oraz parametry nowo wydzielonych działek. Dla terenów zabudowy przemysłowej i przemysłowo-usługowej dopuszczono lokalizację kominów, masztów, słupów o wysokości powyżej 50,0 m n.p.t., z zachowaniem przepisów odrębnych (z zakresu prawa lotniczego).

**Projekt zmiany planu zakłada zmiany ustalonych parametrów zabudowy:**

- **na terenie 1P: wysokość zabudowy - maksimum 21,0 m (jest 15,0 m), z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25,0 m (jest 20,0 m) na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy,**

- **na terenach 1U – 5U: wysokość zabudowy dla budynków usługowych - maksimum 12,0 m (jest 9,5 m, do 2 kondygnacji), z dopuszczeniem lokalizowania ponad dachem świetlików oraz nadbudówek, takich jak: maszynownie dźwigów, centrale wentylacyjne i klimatyzacyjne, dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 6,5 m (bez zmian); dopuszczono też dachy płaskie (w planie są dwu- i wielospadowe) oraz ustalono nakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynków usługowych.**

W projekcie zmiany wskazano, iż pozostałe ustalenia oraz załączniki do uchwały Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta

## **Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych nie ulegają zmianie.**

W uchwale, inicjującej sporządzanie zmienianego planu miejscowego, zapisano, iż przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w szczególności:

- wyznaczenie zasięgu terenów inwestycyjnych przeznaczonych pod funkcje przemysłowe,
- określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacji, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących podstawowego systemu transportowego miasta.

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

- AG1 - tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości (zajmują większość obszaru); dla terenów w jednostkach „AG1” Studium ustala przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy przemysłowej, usługowej, składowe, magazyny, centra logistyczne, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym. Przeznaczeniem dopuszczalnym z ograniczeniami są: tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej o funkcjach chronionych akustycznie – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów ustalone dla jednostki „AG1”:

- powierzchnia biologicznie czynna w wysokości minimum 10%,
- intensywność zabudowy w wysokości (brutto do całości terenu) maksimum 1,0.

Ustalenia dotyczące kształtowania zieleni w tej jednostce:

- Zwiększenie udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów w pasach drogowych.

- - PM - tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych. Jednostka ta została scharakteryzowana jako „obszary o rodowodzie ruralistycznym zlokalizowane peryferyjnie i rozmieszczone wzdłuż istniejących ulic podmiejskich. Charakteryzują się tradycyjnymi dla fizjonomii wsi cechami rozplanowania i sposobem sytuowania zabudowy.” Przeznaczenie dopuszczalne terenów w tej jednostce: tereny zabudowy zagrodowej wraz z obsługą produkcji rolnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, a dopuszczalne z ograniczeniami: zabudowa usług handlu – jedynie o powierzchni sprzedaży poniżej 1 000m<sup>2</sup>.

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów ustalone dla jednostki PM wynoszą:

- powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20%,
- intensywność zabudowy – maksimum 0,4.

- TZ – tereny zamknięte – kolejowe.

W zasięgu jednostki AG1 znajdują się objęte zmianą planu tereny: 1P, 2U, 3U, 4U i większość 1U – z wyjątkiem niewielkiego, północno-wschodniego fragmentu, położonego w jednostce PM. Znajdujący się po północnej stronie ul. Jędrzejowskiej teren 5U znajduje się na terenie zamkniętym TZ.

W ustaleniach ogólnych dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej w *Studium* wskazano m.in., iż „na etapie sporządzania mpzp, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się możliwość:

1. uściślenia wyznaczonych w *Studium* granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych (...);

2. wyznaczenia terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane istniejące obiekty, z wyjątkiem:

- wyznaczania terenów przemysłowych w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych o wiodącej funkcji mieszkaniowej (...).”

Ponadto, „w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się, oprócz przeznaczenia określonego w kartach ustaleń, dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru terenami: przestrzeni publicznych, zieleni, lasów, wód powierzchniowych, komunikacji i obsługi komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

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

W odniesieniu do obszaru objętego planem *Studium* wskazuje:

- w zakresie układu komunikacyjnego – projektowane drogi klasy zbiorczej,  
- strefę konserwatorskiej ochrony archeologicznej (w północno-wschodniej części obszaru),  
- strefy pasów ochronnych, w tym zieleni izolacyjnej, od strony terenów zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej (wzdłuż wschodniej granicy terenów 1U i 2U, południowej granicy terenów 2U, 3U i 4U oraz zachodniej granicy terenu 4U).

Plan miejscowy dla omawianego obszaru został uchwalony w 2016 roku, kiedy obowiązującym dokumentem strategicznym dla miasta było *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

Według ustaleń tamtego *Studium* w strukturze przestrzennej miasta większość analizowanego obszaru znalazła się w strefie zespołów miejskich, a jedynie jego południowo-zachodni kraniec – w strefie obrzeżnej. Obszar ten, jako dzielnica przemysłowa został zarazem uznany za jeden z terenów strategicznych, kształtujących jednocześnie strukturę funkcjonalną miasta.

W strukturze funkcjonalnej miasta prawie cały obszar objęty planem znalazł się w granicach terenów przemysłowych – PP, które „obejmują pojedyncze obiekty produkcyjne, jak i zgrupowania tworzące zespoły czy dzielnice przemysłowe. Jako dopuszczalne uznaje się lokalizowanie obiektów usługowych związanych z obsługą przemysłu bądź osób zatrudnionych. Funkcję mieszkaniową uznaje się za sprzeczną z podstawowym charakterem tych terenów, a dopuszczalną jedynie jako utrzymanie istniejącego zainwestowania. Dla nowych terenów obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej”. Mniejsze fragmenty obszaru, położone w jego wschodniej oraz południowo-zachodniej części, jak również wąski pasek przy południowej granicy, w *Studium* znalazły się na terenach o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, które „obejmują tereny zabudowy jednorodzinnej w różnych formach i intensywnościach, zarówno jako obiekty wolnostojące, bliźniacze, czy szeregowe. Tereny te, w zależności od wielkości, obejmują również program usług lokalnych w zakresie obsługi, czy



rekreacji. Inne elementy programu, jak działalność gospodarcza, dopuszcza się pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową”. Północno-wschodni skraj obszaru należy do terenów kolejowych – KK, które „obejmują tereny linii kolejowych, łącznic, dworców, przystanków i stacji rozrządowych, wraz z usługowym programem towarzyszącym, szczególnie w miejscach związanych z obsługą podróży i towarów”.

W *Studium* (2010) wskazano także proponowane nowe korytarze komunikacyjne: drogę klasy głównej ruchu przyspieszonego, o przebiegu północ – południe, stanowiącą wschodnią obwodnicę Łodzi (tzw. III obwodnicę - międzyczelnicową) oraz drogę klasy głównej o przebiegu wschód – zachód biegnącą wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania.

Ostatecznie, w uchwalonym planie przebieg tych ulic był skorygowany, dzięki czemu zostały one znacznie odsunięte od terenów zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia *Studium* z 2010 r. respektowały zapisy Uchwały Nr XXXVI/597/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 września 2004 r. w sprawie wyznaczenia strategicznych terenów inwestycyjnych położonych na terenie miasta Łodzi, według której obszar zlokalizowany pomiędzy ulicami: Tomaszowską, torami PKP i Przyjacielską był wskazany jako rezerwa terenów produkcyjno-składowych (pomimo iż wcześniejsze dokumenty planistyczne nie dopuszczały takiego zagospodarowania).

Z obszarem objętym omawianym planem miejscowym (ale nie bezpośrednio z terenami objętymi zmianą planu), od wschodu graniczy obszar, dla którego również obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęty uchwałą Nr XIII/486/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Tomaszowskiej i Jędrzejowskiej. Na obszarze objętym tym planem, wzdłuż ul. Tomaszowskiej, wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej z zakresu usług lokalnych i usług handlu (1MN/U), a dalej tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie (1P); oba te tereny oddziela pas terenu zieleni izolacyjnej (1ZI). Ustalona w planie maksymalna powierzchnia zabudowy dla terenu 1MN/U to 50%, dla terenu 1P – 60%, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1MN/U – 20%, dla terenu 1P – 10%.

W początkowej fazie prac nad projektem zmiany planu zostało sporządzone „*Opracowanie ekofizjograficzne dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do torów kolejowych*”. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy ekofizjografii mówią o konieczności uwzględnienia w projekcie zmiany planu potrzeb zabezpieczenia dobrego stanu środowiska przyrodniczego.

#### **4. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany jego stanu w przypadku braku realizacji projektowanej zmiany planu**

##### Położenie geograficzne

Według podziału fizyczno-geograficznego J. Kondrackiego (1998) obszar miasta objęty projektem zmiany miejscowego planu znajduje się w prowincji Niż Środkoeuropejski (31),

podprowincji Niziny Środkowopolskie (318), makroregionie Wzniesienia Południowomazowieckie (318.8), mezoregionie Wzniesienia Łódzkie (318.82).

Zgodnie z podziałem geomorfologicznego Polski według S. Gilewskiej, omawiany obszar Łodzi również położony jest w obrębie podprowincji Niziny Środkowopolskie, w makroregionie Wzniesienia Łódzkie (AV.g) oraz mezoregionie Wysoczyzna Łódzka (g2 – obejmującym północno-wschodnią część miasta).

Według podziału Łodzi na jednostki geomorfologiczne J. Goździka i J. Wieczorkowskiej (Atlas Miasta Łodzi, 2002) dokonanego w oparciu o zbliżone cechy morfologiczne, budowę wewnętrzną i genezę form, obszar opracowania zawiera się w obrębie Równiny Łódzkiej na obszarze Stopnia Śródmiejskiego.

### Rzeźba terenu

Obszar opracowania jest nachylony na zachód - w kierunku rzeki Olechówki, która przepływa poza analizowanym obszarem (na zachód od ul. Przyjacielskiej). Wysokości bezwzględne maleją ze wschodu na zachód. W okolicach ulicy Tomaszowskiej występują największe wartości wysokości bezwzględnych – powyżej 205 m n.p.m., zaś najniższe położone tereny znajdują się w okolicach ul. Przyjacielskiej, a ich wysokość bezwzględna wynosi poniżej 185 m n.p.m.

Spadki terenu wynoszą: w części centralnej od 1° do 2°, natomiast na pozostałym obszarze od 0° do 1°. Na obszarze objętym opracowaniem jedyną ingerencją w naturalną rzeźbę jest nasyp wzdłuż linii kolejowej, stanowiącej północną granicę obszaru. Na pozostałym obszarze rzeźba terenu nie stanowi ograniczenia dla posadowienia zabudowy i realizacji obiektów liniowych infrastruktury technicznej.

Rzeźba terenu obszaru objętego opracowaniem została ukształtowana na skutek działalności lądolodu, wód pochodzących z deglacjacji lądolodu oraz w warunkach peryglacialnych. Decydujący wpływ na kształtowanie rzeźby miał lądolód zlodowacenia środkowopolskiego, stadiału mazowiecko-podlaskiego (Warty) oraz – w mniejszym stopniu – zlodowacenia północnopolskiego.

W ramach obszaru opracowania można wyróżnić następujące jednostki geomorfologiczne - w podziale na grupy wg pochodzenia (opracowano na podstawie Atlasu..., 2002 oraz komentarza do Szczegółowej Mapy Geologicznej Polski 1:50 000, Arkusz Łódź-Wschód):

a) formy pochodzenia lodowcowego: - wysoczyzna morenowa – występuje w północnej i południowej części obszaru, buduje ją glina zwałowa z pokrywą osadów peryglacialnych; wysokości względne w ramach wysoczyzny nie przekraczają 5 m, nachylenie wynosi od 0° do 2°,  
b) formy pochodzenia denudacyjnego: - stoki – wyraźnie zaznaczone w terenie, związane z denudowanym poziomem wysoczyzny morenowej, opadają w kierunku północno – zachodnim i południowo – zachodnim do doliny rzeki Olechówki,

- sucha dolina i niecka denudacyjna – występuje w południowo – zachodniej części obszaru, powstała podczas zlodowacenia Wisły, gdy wody opadowe spływając tworzyły sieć suchych obecnie dolin wcinających się we wcześniej wykształcone formy. Doliny denudacyjne dochodziły do dolin rzecznych i dostarczały tam znaczne ilości osadów.

### Budowa geologiczna

Teren opracowania położony jest w zasięgu podstawowej jednostki tektonicznej Polski – synklinorium szczecińsko-łódzko-miechowskiego i wchodzi w skład jednostki niższego rzędu – niecki mogileńsko-łódzkiej, której południowy fragment stanowi niecka łódzka. Powierzchniowa warstwa analizowanego obszaru zbudowana jest z ciągłej pokrywy osadów czwartorzędowych. Dominującym typem osadów są utwory lodowcowe i wodnolodowcowe.

W granicy obszaru opracowania wyróżniono następujące rodzaje utworów powierzchniowych:

1) plejstocen:

a) zlodowacenie środkowopolskie - stadiał mazowiecko-podlaski (Warty):

- gliny zwałowe – zalegają w południowo - zachodniej części obszaru, stanowią materiał akumulacji lodowcowej,

- piaski wodnolodowcowe – występują w północno – zachodnich rejonach analizowanego terenu,

b) zlodowacenie Wisły:

- piaski rzeczne tarasów nadzalewowych rzek – stanowią osady związane z działalnością rzek i zalegają w zachodniej części obszaru opracowania,

- piaski i mułki eluwialno – eoliczne – związane z okresem zlodowaceń północnopolskich i osadami eolicznymi, występują w części północno – wschodniej obszaru,

2) holocen:

- namuły den dolinnych i zagłębień bezodpływowych – wypełniają suchą dolinę w centralnej i południowej części obszaru.

Poniżej utworów czwartorzędowych zalegają utwory starsze – trzeciorzędowe piaski i ropy, powstałe w okresie neogenu, w miocenie.

Głębokość przemarzania gruntów analizowanego terenu wynosi, jak dla obszaru całej Łodzi – 1,00 m (strefa dla Polski środkowej i wschodniej).

Na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

#### Gleby i grunty

Skałami macierzystymi dla obszaru opracowania, jak i dla całego miasta, są utwory polodowcowe – fluwioglacjalne i zwałowe oraz w mniejszym zakresie – aluwialne, deluwialne, eoliczne i organogeniczne. Na analizowanym obszarze dominują tereny rolne – grunty orne III i IV klasy bonitacyjnej. W podziale gleb na typy przeważają, wykształcone na glinach o różnym stopniu spiaszczenia, gleby bielcowe i pseudobielcowe oraz gleby brunatne wyługowane i brunatne kwaśne. Zgodnie z „Atlasem...” i podziałem na geokompleksy i kompleksy przydatności rolniczej gleb, na obszarze opracowania można wyróżnić geokompleksy litogeniczne związane a utworami trudno przepuszczalnymi, a na niewielkim obszarze w południowo-zachodniej części - geokompleksy semihydrogeniczny (kształtowany przy współdziałaniu okresowej anaerobiozy) oraz kompleksy glebowe:

- żytne bardzo dobre w części południowo-zachodniej i wschodniej),

- żytne słabe (niewielki fragment w części południowej),

- użytki zielone słabe i bardzo słabe (część zachodnia, związana z obniżeniami dolinnymi).

Podział na klasy bonitacyjne gleb wskazuje na występowanie w obrębie omawianego obszaru w większości gleb klasy RIIIb – gleby orne średnio dobre, a lokalnie RIVa – gleby orne średniej jakości.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele, ustalona w projekcie planu, nie wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów.

#### Wody powierzchniowe

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w dorzeczu Odry, w zlewni rzeki Jasień. Poza wschodnią i południową granicą przebiega linia działu wodnego IV rzędu. Przez obszar ten nie przepływają ciek wodne, jednak tuż za jego zachodnią granicą (ul. Przyjacielska) płynie rzeka Olechówka, charakteryzująca się stałym przepływem wód, uregulowanym i otwartym korytem

rzecznym. Dolina rzeczna przylega do zachodniej granicy obszaru, zaś w sąsiadującej z nią zachodniej części omawianego obszaru znajdują się tereny o wysokim poziomie wód gruntowych (do 2 m p.p.t.)

### Wody podziemne

Warunki hydrogeologiczne obszaru wschodniej części Łodzi, w tym objętego opracowaniem planu określa Mapa hydrogeologiczna Polski 1:50 000 Arkusz Łódź – Wschód (628) wraz z objaśnieniem do mapy, opracowana przez Państwowy Instytut geologiczny w 2002 roku. Według podziału na jednostki hydrogeologiczne dokonanego w ww. opracowaniu, analizowany obszar znajduje się w jednostce „9”. Charakteryzuje się ona występowaniem głównego piętra wodonośnego w utworach górnokredowych oraz dwóch poziomów podrzędnych: czwartorzędowego oraz dolnokredowego. Strop głównego piętra znajduje się na głębokości od 75 do 100 m. Spływ wód podziemnych w obrębie tego poziomu odbywa się w kierunku zachodnim, jego wodoprzewodność kształtuje się w przedziale od 200 do 300 m<sup>2</sup>/24h, a wydajności potencjalne wynoszą ponad 120 m<sup>3</sup>/h. Wody w tej jednostce charakteryzują się dobrą i bardzo dobrą jakością (klasa I i II a), zaś stopień zagrożenia wód głównego poziomu użytkowego określa się jako niski i bardzo niski.

Większość obszaru Łodzi, w tym analizowany obszar, położone są w granicach dolnokredowego zbiornika wód w ośrodku szczelinowo – porowym – Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (zwanego dalej GZWP) Nr 401 Niecka Łódzka.

Obecnie GZWP nr 401 posiada udokumentowane warunki hydrogeologiczne oraz zweryfikowane na nowo granice i powierzchnie.<sup>1</sup> Jest to duży i jednorodny zbiornik wód podziemnych. Poziom zbiornikowy tworzą piaski, żwiry i słabo związane piaskowce kredy dolnej. Miasto Łódź położone jest w jego centralno-wschodniej części, gdzie utwory kredy dolnej są izolowane kilkusetmetrowym kompleksem osadów kredy górnej. Poziom kredy dolnej wykształcony jest w facji wapiennej i marglistej.

GZWP nr 401 ma bardzo duże znaczenie jako dodatkowe źródło dla zaopatrzenia ludności w wodę. Obszary ochronne GZWP nr 401 wyznaczono jedynie na ok. 15% powierzchni całego zbiornika. Na pozostałym obszarze zbiornika występują bardzo dobre warunki naturalnej ochrony i nie ma konieczności ustanawiania obszaru ochronnego.<sup>2</sup>

Na obszarze miasta Łódź nie zostały wyznaczone obszary ochronne zbiornika. Warto nadmienić, iż GZWP nr 401 Niecka Łódzka posiada zabezpieczenie poziomu wodonośnego w postaci nadkładu młodszych utworów.

Z materiałów udostępnionych przez Archiwum Geologicznego Urzędu Marszałkowskiego w Łodzi wynika, że na analizowanym obszarze występuje jedno udokumentowane ujęcie wody w postaci otworu studziennego ujmujące czwartorzędowe piętro wodonośne. Jest to studnia publiczna w użytkowaniu ZWiK, zlokalizowana jednak na terenie działki prywatnej.

Jak wynika z dokumentacji hydrogeologicznej jest to ujęcie o ustalonej wydajności eksploatacyjnej 0,8 m<sup>3</sup>/h przy depresji 0,5 m. Wokół ujęcia brak wyznaczonej strefy ochrony pośredniej ani bezpośredniej.

<sup>1</sup> Dokumentacja hydrogeologiczna określająca warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka została zatwierdzona przez Ministra Środowiska Decyzją DGKhg-4731-3/6997/15561/14AK z dnia 15.04.2014 r.

<sup>2</sup> Stopień podatności poziomu zbiornika na zanieczyszczenia jest mały i bardzo mały (czas dopływu pionowego wody do granic zbiornika wynosi powyżej 50 lat).



## Warunki klimatyczne

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

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

Mimo wysoczyznowego położenia obszar Łodzi nie jest chłodniejszy od otaczających terenów. Miasto wytwarza bowiem dużą ilość energii cieplnej, podwyższającej temperaturę powietrza w warstwach przyziemnych. W efekcie tego procesu temperatura powietrza jest tu, zwłaszcza zimą, nieco wyższa niż na terenach wolnych od zabudowy.

Łódź, dzięki swemu położeniu na skłonie powierzchni wyżynnej, ekspozycji na dominujące wiatry sektora zachodniego, otrzymuje największą w Polsce środkowej ilość opadów - rzędu 600 mm rocznie. Największe wartości opadów przypadają (tak jak w całej Polsce) na miesiące półrocza ciepłego (maj – październik), w których ponadto występuje największa liczba dni z opadem większym niż 10 mm (wyjątek stanowił rok 2005, w którym więcej opadu spadło w półroczu chłodnym tj. listopad – kwiecień).

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

## Zieleń

Według informacji zawartych w *Atlasie miasta Łodzi*, obszar objęty opracowaniem charakteryzuje się dużym – w skali miasta – bogactwem florystycznym, t.j. powyżej 250 gatunków/km<sup>2</sup>.

Przeważającą część obszaru do niedawna zajmowały tereny rolne, w większości nieużytkowane rolniczo, dlatego też powszechnie występowały tam zbiorowiska roślinności synantropijnej i spontaniczne zbiorowiska zastępcze. Jedynie w centralnej części niewielkie połacie terenu nadal pozostawały w użytkowaniu rolniczym. Śladem po niegdyś istniejących gospodarstwach są pojedyncze stare drzewa owocowe. Powstająca – zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu – zabudowa produkcyjna i usługowa oraz towarzyszące jej dojazdy i parkingi wiąże się jednak z całkowitą likwidacją dotychczasowej pokrywy roślinnej na znacznych powierzchniach.

Terenom kolejowym, graniczącym od północy z omawianym obszarem, towarzyszą samosiewy drzew i krzewów – gatunków pionierskich i ekspansywnych. Na południe od torów kolejowych występują połacie roślinności nieleśnej siedlisk wilgotnych oraz roślinność łąkowa. Niewielkie powierzchnie zajmują zalesienia i zadrzewienia, z czego za las – według ewidencji gruntów – uznany jest jedynie jeden fragment w północno-wschodniej części obszaru.

Zabudowie mieszkaniowej towarzyszy roślinność kultywowana, w postaci ogródków przydomowych, a także zbiorowiska roślinności ruderalnej.

Aktualną potencjalną roślinnością naturalną prawie całości analizowanego obszaru, czyli taką, która rozwinęłaby się w obecnych warunkach środowiska po ustaniu ingerencji człowieka, jest eutroficzny las jodłowy *Galio – Abietenion* w kompleksie z wilgotnym grądem lub kwaśną buczyną.

## Fauna

Obszar opracowania należy do terenów o dość ubogich zasobach faunistycznych, co jest skutkiem istnienia fizycznych barier, w postaci szlaków kolejowych i drogowych, ograniczających możliwość przemieszczania się zwierząt. Łączność z pobliskimi terenami otwartymi zapewnia jedynie korytarz ekologiczny – dolina rzeki Olechówki, znajdująca się za zachodnią granicą obszaru. Według *Atlasu Miasta Łodzi*, w zachodniej części analizowanego obszaru stwierdzono stanowisko występowania czajki (*Vanellus vanellus*), natomiast nie ma potwierdzonego występowania w jego granicach innych rzadkich lub zagrożonych gatunków ptaków, jak również płazów, gadów, ssaków, czy owadów. Ponieważ jednak badany obszar to niegdyś głównie grunty rolne – w większości leżące odłogiem, a tylko częściowo w użytkowaniu rolniczym – na terenach dotychczas niezabudowanych mogą występować pospolite gatunki zwierząt, w tym drobne ssaki. Szacunkowa liczba lęgowych gatunków ptaków na analizowanym terenie wynosi 35-39 na 1 km<sup>2</sup> (*Atlas Miasta Łodzi*, 2002).

## Zagospodarowanie

Obszar objęty zmianą planu nadal jest w znacznej części zagospodarowany jako tereny rolnicze (w większości nieużytkowane), tylko w północno-zachodniej części, na terenie oznaczonym w planie symbolem 1P powstała zabudowa produkcyjno-usługowo-magazynowa.

Powiązania komunikacyjne z terenami zewnętrznymi zapewnia ulica Tomaszowska, stanowiąca wschodnią granicę obszaru objętego planem, a także ul. Kolumny, przebiegająca na południe od obszaru.

Otoczenie omawianego obszaru stanowią:

- od północy – tereny kolejowe (nasyp z linia kolejową) pomiędzy stacją Łódź-Olechów i Łódź-Chojny, a za nimi – tereny otwarte i Park na Młynku oraz niewielkie skupiska zabudowy jednorodzinnej,
- od wschodu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ulicy Tomaszowskiej,
- od południa – zespół zabudowy jednorodzinnej (w części wschodniej) i tereny rolne,
- od zachodu – łąki i zadrzewienia w dolinie rzeki Olechówki.

## Wartości kulturowe

Na omawianym terenie nie ma obiektów uznanych za zabytki (wpisanych do rejestru lub do ewidencji zabytków) albo dobra kultury współczesnej.

Północna część obszaru opracowania znajduje się w strefie ochrony archeologicznej, t.j. strefie ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować. W strefie tej zlokalizowano trzy zabytki archeologiczne.

## Powiązania ekologiczne

W granicach obszaru objętego opracowaniem i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty przyrodnicze i krajobrazowe objęte prawnymi formami ochrony w rozumieniu przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliżej położonym obiektem, objętym taką ochroną, jest położony ok. 1,5 km. na wschód użytek ekologiczny „Jezioro Wiskitno” – utworzony na podstawie Uchwały Nr LVIII/1103/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r.

Po zachodniej stronie obszaru przepływa rzeka Olechówka, która - wraz z terenami przyległymi - współtworzy system przyrodniczy miasta: otwarte tereny siedlisk przyrodniczych roślin i zwierząt, stanowiące interesujący przedmiot obserwacji. Tereny te zasługują na zachowanie, czego potwierdzeniem jest propozycja objęcia fragmentu doliny górnej

Olechówki ochroną prawną w postaci zespołu przyrodniczo-krajobrazowego; najbliższej omawianego obszaru, w odległości ok. 200 m. na północ, znajduje się zachodni kraniec projektowanego ZPK, obejmujący teren Parku na Młynku.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi* (plansza uwarunkowania rozwoju – środowisko przyrodnicze) obszar objęty projektem zmiany planu został zaliczony do terenów stwarzających ograniczenia w możliwościach zagospodarowania z uwagi na istniejące zasoby przyrodnicze, wskazany jako „obszar o wysokich walorach przyrodniczych, atrakcyjnych krajobrazowo, częściowo wymagających ochrony prawnej”. W zachodniej części wyznaczono zasięg morfologiczny doliny rzecznej. Zachodnia część obszaru znajduje się zarazem w granicach jednego z wyznaczonych dla miasta Łodzi głównych korytarzy wymiany mas powietrza.

Z pozostałych stron teren będący przedmiotem opracowania jest jednak ograniczony barierami technicznymi, które przerywają połączenia przyrodnicze. Od strony północnej są to tereny kolejowe, a od strony wschodniej i południowej – zabudowa mieszkaniowo-usługowa i drogi o dużym natężeniu ruchu: ul. Tomaszowska oraz ul. Kolumny – znajdująca się w odległości ok. 300 m. na południe.

Najbliższy publicznie dostępny teren zieleni miejskiej to Park na Młynku - Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, położony ok. 200 m na północ od analizowanego obszaru.

#### Przyrodnicze przeciwwskazania dla możliwości zagospodarowania obszaru

W granicach obszaru i w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty ani obszary objęte prawną formą ochrony przyrody, jako szczególnie cenne pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, które stwarzałyby ograniczenia co do możliwości zagospodarowania tego obszaru. Przyrodniczym przeciwwskazaniem dla możliwości dowolnego zagospodarowania obszaru jest natomiast znajdująca się tuż za zachodnią granicą obszaru dolina rzeki Olechówki i związany z nią obszar zagrożenia powodziowego. W zasięgu wylewu wielkiej wody Q 1% (stuletniej) znajduje się jednak tylko niewielki skrawek terenu drogi IKDL (nie objętej zmianą planu), a w zasięgu wylewu wielkiej wody Q 0,2% (pięćsetletniej) - nieco większy jej fragment, a także niewielka część terenu 1P.

Na większości obszaru opracowania nie występują istotne przeciwwskazania w zakresie warunków geologiczno-inżynierskich dla lokalizacji zabudowy. Są to bowiem tereny wysoczyznowe, o mało urozmaiconej rzeźbie i niewielkim nachyleniu. W części północno-zachodniej i południowo-zachodniej obszaru w podłożu występują grunty nośne. Grunty o warunkach niekorzystnych dla posadowienia zabudowy – den dolinnych i zagłębień bezodpływowych – występują w części południowo-wschodniej i w pasie obniżenia dolinnego dochodzącego do doliny Olechówki. Utrudnione warunki budowlane związane są z płytkim występowaniem wód gruntowych. Obszar o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich dla posadowienia budynków został wskazany na rysunku planu.

Analizowany obszar jest tylko częściowo przekształcony przez człowieka. Większość terenów zachowała naturalną rzeźbę, jedynie w północnej części obszaru znajduje się nasyp kolejowy. Antropogeniczne przekształcenie gruntów nastąpiło również na terenach zajętych pod zabudowę mieszkaniową i usługową wzdłuż ulicy Tomaszowskiej.

#### Określenie potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanej zmiany planu

W granicach obszaru objętego projektem zmiany planu oraz w jego otoczeniu przyrodnicze elementy środowiska, takie jak zielen, gleby, powietrze i wody, w skali miasta wciąż należą do mało przekształconych. Obecnie większość obszaru opracowania nadal stanowią tereny

otwarte – rolne, w coraz mniejszym stopniu użytkowane rolniczo. Realizacja ustaleń obowiązującego planu, zgodnie z którymi tereny te ulegną przekształceniu na tereny zabudowy – głównie produkcyjnej, składów i magazynów, a także zabudowy usługowej i mieszkaniowej, spowoduje istotne zmiany stanu środowiska, natomiast w sytuacji braku realizacji ustaleń planu – stan środowiska się zasadniczo nie zmieni i pozostanie dobry.

Omawiany obszar objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, dlatego też nie zachodzi ryzyko kształtowania nowej zabudowy i wszelkich procesów inwestycyjnych w trybie wydawanie decyzji administracyjnych.

Proponowane zmiany ustaleń obowiązującego planu, w stosunku do ustaleń przyjętych w tym planie, nie są na tyle istotne, aby wpływać na stan środowiska - zarówno w przypadku ich realizacji, jak i zaniechania. Zmiany te należy jednak uznać za mniej korzystne od obecnych ustaleń, bowiem projekt dopuszcza lokalizację stacji paliw w terenie 1U (dotychczas niemożliwą) oraz zakłada większą wysokość zabudowy: w terenie 1P – 21,0 m, z lokalnymi przewyższeniami do 25,0 m (teraz 15,0 i 20,0 m), w terenach U – 12,0 m (teraz 9,5 m), co może pogorszyć warunki przewietrzania.

## **5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem**

Stan środowiska na obszarze objętym projektem zmiany planu, jak również na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem projektowanych inwestycji – zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, jest obecnie zadowalający, co wynika z ich położenia poza zurbanizowaną strefą miasta. Z prowadzonych pomiarów poziomów substancji w powietrzu wynika, iż tylko stężenie benzo(a)pirenu stale przekracza dopuszczalne wartości (dwu- a nawet trzykrotnie, ale należy pamiętać, że strefa przekroczeń stężeń tej substancji obejmuje całą aglomerację łódzką). Jednak już występujące tendencje, a przede wszystkim planowana - zgodna z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi* oraz ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - radykalna zmiana przeznaczenia tego obszaru, sprawią, że wszystkie parametry określające stan środowiska zmienią się na gorsze, a obszar utraci charakter elementu systemu przyrodniczego miasta. Po uchwaleniu planu miejscowego już zostały zrealizowane pierwsze obiekty na tym obszarze – w jego północnej części: na terenie 1P (objętym zmianą) oraz terenie 1P/U (nie objętym zmianą).

Obowiązujący plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakazuje również lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U oraz 1U, 2U, 3U i 4U, za wyjątkiem inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej i dróg. Według projektu zmiany planu na terenie 1U możliwa będzie także lokalizacja stacji paliw. Na obszarze opracowania nie wprowadzono zakazu lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

Z powyższych ograniczeń oraz ustaleń planu i projektu jego zmiany, określających zakres dopuszczalnych działań w ramach poszczególnych terenów wynika, zatem, iż w granicach obszaru mogą znaleźć się liczne przedsięwzięcia należące do grupy mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, takie jak: instalacje przemysłowe, liniowe obiekty infrastruktury technicznej, stacje bazowe telefonii komórkowej i drogi oraz stacje paliw. Aktualnie przez obszar opracowania przebiegają trasy: gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia, magistrali wodociągowej oraz napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia.



Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, które nie zostają zmienione, przewiduje się wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, z nakazem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z dopuszczeniem lokalizacji ich w terenach o innym przeznaczeniu - zgodnie z ustaleniami szczegółowym. W planie ustalono również nakaz lokalizacji przewodów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, jako podziemnych (także w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących), z wyłączeniem przewodów sieci elektroenergetycznych, które jedynie jako naziemne umożliwią korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów.

W planie określone zostały warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym - w zakresie systemów: doprowadzenia wody, odprowadzania ścieków bytowych, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, doprowadzania gazu przewodowego, doprowadzenia sieci ciepłej oraz zasilania elektroenergetycznego - poprzez wskazanie odpowiednich odcinków sieci (magistrali), jako podstawowych elementów sieci zaopatrzenia w wymienione media albo ich odbioru. Pełny zapis ustaleń planu, dotyczący sieci infrastruktury technicznej, został przytoczony w rozdziale 3 niniejszej Prognozy.

Do obiektów, których użytkowanie istotnie wpływa na jakość środowiska, należą również drogi. W granicach obszaru objętego planem znajdują się istniejące ulice klasy lokalnej: ul. Tomaszowska, ul. Zygmunta, ul. Przyjacielska i część ul. Małego Rycerza oraz klasy dojazdowej – pozostały odcinek ul. Małego Rycerza. Projektowane są: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego – fragment wschodniej obwodnicy miasta Łodzi, droga klasy głównej, dwie drogi klasy lokalnej i dwie drogi klasy dojazdowej. Projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w zakresie układu komunikacyjnego obszaru, a projektowane zmiany nie będą miały wpływu na obciążenie ruchem drogowym.

Obowiązujący plan znacząco poszerza istniejącą strefę urbanizacji, poprzez wyznaczenie nowych terenów, na których przewidziana jest lokalizacja zabudowy i dróg. W granicach obszaru do urbanizacji w postaci terenów zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przeznaczone jest prawie 90% jego powierzchni. Pozostałe tereny przeznaczone zostały pod komunikację drogową (ok. 10%) - głównie projektowany ponadlokalny układ komunikacyjny (drogi wysokiej klasy technicznej) – i kolejową (0,2%). W wyniku realizacji ustaleń planu będzie miało miejsce przekształcenie terenów aktywnych przyrodniczo w tereny zainwestowane i komunikacyjne, i ten proces już się rozpoczął. Plan nie wyznacza terenów wyłączonych z możliwości inwestycyjnych. Wszystkie tereny staną się docelowo w przyszłości terenami zurbanizowanymi - antropogenicznie przekształconymi przez człowieka. Będzie miała miejsce radykalna zmiana funkcji. Tereny wcześniej aktywne przyrodniczo przekształcą się w tereny zabudowane i o uszczelnionej powierzchni. Nastąpi całkowite odwrócenie dotychczasowych proporcji pomiędzy terenami czynnymi biologicznie, a przekształconymi antropogenicznie, na korzyść terenów zabudowanych i komunikacyjnych.

Należy jednak zauważyć, że realizacja ustaleń projektu zmiany planu nie przyczyni się do zmniejszenia powierzchni terenów biologicznie czynnych w stopniu większym niż plan w swojej pierwotnej wersji, bowiem zmiany nie dotyczą przeznaczenia terenów, ani nie zwiększają ustalonych wielkości wskaźnika powierzchni zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, a jedynie nieznacznie korygują wskaźniki intensywności zabudowy. W celu

pozostawienia możliwie jak największej powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo i zapobieżenia zbytniemu uszczelnieniu terenu, plan określa dla każdego rodzaju terenu minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki konieczną do zachowania. Przy założeniu, że w obrębie wszystkich terenów zostanie zrealizowany scenariusz maksymalizacji zabudowy i zagospodarowania - aktywne przyrodniczo zostanie jednak zaledwie 15% powierzchni obszaru (17% powierzchni terenów zabudowy), co nie zrekompensuje utraconej powierzchni biologicznie czynnej. W konsekwencji spowoduje to zmianę warunków hydrogeologicznych obszaru. Znaczące rozszerzenie możliwości wprowadzania nowej zabudowy oraz układu komunikacyjnego przyczyni się do zmiany warunków gruntowo-wodnych. Może dojść do obniżenia się zwierciadła wód podziemnych. Zabudowa oraz utwardzenie i wyasfaltowanie znaczącej powierzchni analizowanego terenu ograniczy możliwość zasilania wód gruntowych, i jednocześnie zmieni kierunki i intensywność spływu powierzchniowego. Będzie miało miejsce przyspieszenie i zwiększenie spływu wód opadowych i roztopowych, w związku ze zmianą pokrycia terenu i uszczelnieniem znacznej części podłoża - zastosowaniem nieprzepuszczalnych nawierzchni, utrudniających wsiąkanie wód w głąb podłoża. Wyznaczone tereny zabudowy, jedynie w nieznaczącej części będące zachowaniem stanu istniejącego, ze względu na dużą powierzchnię w stosunku do terenów aktywnych przyrodniczo mogą stanowić duże zagrożenie dla środowiska w tej części miasta. Proponowane zmiany planu nie będą miały jednak wpływu na te niekorzystne zjawiska, w szczególności ich nie pogłębią.

Realizacja ustaleń planu niesie ze sobą również znaczące zmiany w bioróżnorodności analizowanego obszaru. Zakłada się, że potencjalne zmniejszenie bioróżnorodności jest proporcjonalne do zróżnicowania i zagęszczenia gatunków roślin i zwierząt oraz powierzchni terenów zabudowy. Przekształcenie obszaru zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu spowoduje negatywne zmiany dla florystycznej i faunistycznej bioróżnorodności analizowanego obszaru.

Pełne określenie zasięgu obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem poszczególnych inwestycji nie jest możliwe na etapie sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem nie precyzuje on szczegółowych zasad realizacji inwestycji. Oddziaływania te zostaną określone w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji danej inwestycji oraz w raportach o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko. Dla potrzeb dalszych analiz przyjęto, iż koncentracja negatywnych znaczących oddziaływań inwestycji będzie ograniczona do terenu tej inwestycji i zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska „eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna (...) powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny”. Również ustalenia obowiązującego planu, które nie zostają zmienione, obligują do stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych.

Ponieważ procesy inwestycyjne na omawianym obszarze już się rozpoczęły (zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu), należy przypuszczać, że parametry określające stan środowiska zmieniają się na gorsze, a ranga obszaru, jako elementu wcześniej wspierającego system przyrodniczy miasta, obniża się. Realizując przyjętą w obowiązującym *Studium* politykę przestrzenną miasta plan poszerza istniejącą strefę urbanizacji. Skala i rozmiar pełnego oddziaływania będą zależały od zakresu i tempa procesów urbanizacyjnych, jakie już zachodzą i będą zachodziły w przyszłości na analizowanym obszarze. Już nastąpiły znaczące

przekształcenia obszaru - na niekorzyść terenów otwartych i powierzchni biologicznie czynnych, które zostały przekształcone w tereny zainwestowane. Zgodnie z ustaleniami planu większość powierzchni obszaru mają stanowić tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oraz zabudowy usługowej (z wyłączeniem określonych usług), a także tereny komunikacji; część pozostaje jako tereny mieszkaniowo-usługowe. Nie został wyznaczony żaden teren zieleni, rolny ani las.

Przeznaczenie tak dużego terenu, wcześniej otwartego, pod tereny aktywności gospodarczej (P, P/U i U) oraz ustanowienie wskaźnika powierzchni zabudowy dla tych terenów na poziomie maksimum 50% - 60% wraz z wysokością zabudowy: na terenie 1 P - maksimum 21,0 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy, na terenach P/U - maksimum 15 m, z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 20,0 m, na terenach U dla budynków usługowych - maksimum 12 m, z dopuszczeniem lokalizowania ponad dachem świetlików oraz nadbudówek, będą miały wpływ na przepływ mas powietrza nie tylko na danym terenie ale również na przewietrzanie miasta.

Jak wskazuje *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego* (2018, załącznik nr 14, kierunki, Środowisko przyrodnicze) przez analizowany teren nie przebiega korytarz wymiany mas powietrza. Tym niemniej przeznaczenie terenów aktywnych przyrodniczo na cele związane z aktywnością gospodarczą stworzy barierę architektoniczną dla napływających mas powietrza, co może powodować intensyfikację występowania zjawiska jakim jest miejska wyspa ciepła w centralnych rejonach miasta. Realizacja ustaleń planu i planowana zmiana sposobu użytkowania terenów wpłynie na wzrost temperatury, wilgotności, pogorszy się czystość mas powietrza oraz możliwość ich przepływu.

Ustalona w projekcie planu wartość powierzchni biologicznej jest bardzo niska, zwłaszcza jeśli porównamy z wcześniejszym funkcjonowaniem analizowanego obszaru, i wynosi 10% dla terenu P oraz 20% dla terenów P/U i U (z wyjątkiem 4U, dla którego, tak jak dla terenów MN/U wynosi 30%, jednak tereny te stanowią niewielką część obszaru). Proponowane zmiany mają na celu zintensyfikowanie wykorzystania analizowanego obszaru pod tereny aktywne gospodarczo. Jest to związane z polityką miasta względem ww. obszaru, a także obszarów sąsiednich. Umożliwienie realizacji nowych inwestycji jest odpowiedzią na potrzeby społeczne i gospodarcze.

Z planowaną zabudową produkcyjną, składami, magazynami i zabudową usługową oraz obsługą komunikacyjną terenów związana jest emisja sztucznego światła, a tym samym zanieczyszczenie światłem. Zanieczyszczenie takie negatywnie wpływa na zdrowie ludzi oraz faunę, a pośrednio także na rośliny. U ludzi zmiana naturalnego rytmu dobowego powoduje zakłócenia w funkcjonowaniu zegara biologicznego (hamowanie uwalniania melatoniny), co prowadzi do nasilenia problemów zdrowotnych. Zmiana reżimu światła naturalnego wpływa na funkcjonowanie ekosystemów oraz biologię i ekologię poszczególnych gatunków zwierząt, zwłaszcza nocnych, poprzez drastyczne ograniczenie czasu ich aktywności. Wpływa na orientację w przestrzeni (zagrożenie dla ptaków przemieszczających się nocą), zdobywanie pożywienia, zachowania reprodukcyjne. W tym przypadku znaczenie ma zarówno intensywność światła, jak i jego spektrum (długość fali, nie tylko tych postrzeganych przez człowieka).

Obecnie rozróżnia się kilka rodzajów zanieczyszczenia sztucznym światłem, gdzie cztery główne są najbardziej odczuwalne i często ze sobą ściśle powiązane:

- łuna miejskiego nieba, sztuczny brzask, smog świetlny,
- światło niepożądane, zabłąkane,
- blask, oślepienie, przewymiarowanie światła,
- zakłócenia świetlne, symfonia światła.

Zanieczyszczenie światłem to nadmierne oraz nieodpowiednie używanie światła sztucznego, z czym należy walczyć podobnie jak z emisją gazów cieplarnianych do atmosfery.

Źródłem tego oddziaływania w analizowanym obszarze będzie nocne oświetlenie terenu i obiektów kubaturowych oraz oświetlenie uliczne. Nowe zagospodarowanie, związane z oświetlaniem terenu i budynków, zgodnie z ustaleniami planu będzie zajmować większość powierzchni omawianego obszaru, a jego oddziaływanie będzie obejmowało również tereny sąsiednie. Zasięg i skala oddziaływania będą zależne od przyjętych rozwiązań: rodzaju lamp (m.in. barwy światła) i opraw, możliwości regulacji poziomu oświetlenia, zastosowania czujników ruchu.

Dopuszczone ustaleniami omawianej zmiany planu podwyższenie wysokości zabudowy do 21 m na terenie 1 P (zamiast 15 m), z lokalnymi przewyższeniami do 25 m, i do 12 m dla budynków usługowych w terenach 1 U – 5 U (zamiast 9,5 m) może – porównując do występującego zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu - powodować większe zanieczyszczenie światłem, to znaczy mieć większy zasięg oddziaływania na tereny sąsiednie, jeśli po zmroku i w nocy oświetlone będą górne partie budynków. Takie negatywne oddziaływanie może dotyczyć zwłaszcza sąsiadujących z terenem 1 P terenów otwartych w dolinie rzeki Olechówki.

W przypadku zanieczyszczenia światłem należy znaleźć właściwy kompromis poprzez stosowanie rozwiązań leżących w zgodzie z otoczeniem naturalnym, a także poprzez minimalizowanie ucieczki światła ponad linię horyzontu, głównie za sprawą rezygnacji z wypukłych kloszy na rzecz płaskiej szyby w oprawach oświetleniowych.

Projekt zmiany planu utrzymuje ustalone w planie przeznaczenie wszystkich terenów. Jednocześnie, poprzez zmianę ustaleń z zakresu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (rozszerzenie katalogu wyjątków od zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) dopuszcza lokalizację stacji paliw na terenie oznaczonym symbolem 1 U. Przeznaczeniem podstawowym tego terenu jest zabudowa usługowa (z wyłączeniem zabudowy domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej), dla której w obowiązującym planie ustalony został zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a także przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu sieci infrastruktury technicznej i dróg. Należy podkreślić, iż – zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, nie zmienionymi w omawianym projekcie – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami 1 P, 1 P/U i 2 P/U, a także 5 U, a więc na tych terenach mogą być lokalizowane m.in. stacje paliw. Ponieważ jednak bezpośrednim sąsiedztwem terenu 1 U jest teren 1 MN/U – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, należy brać pod uwagę możliwe negatywne oddziaływanie stacji benzynowej na pobliską zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, stacje benzynowe należą do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (ujętych w § pkt. 34 i 35). Dla takiej inwestycji wymagane jest uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach i sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko (art. 66 i art.71 ust. 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko).

Sama inwestycja musi być realizowana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy



i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.

Na etapie realizacji takiej inwestycji oddziaływanie na środowisko będzie związane z prowadzeniem prac budowlanych, w tym wykopów i fundamentów i będzie obejmowało przekształcenia powierzchni ziemi, emisję zanieczyszczeń i hałasu. Przy założeniu stosowania sprzętu sprawnego technicznie, przestrzegania przepisów BHP i przepisów branżowych, oddziaływania te nie będą stanowiły znacznej uciążliwości ze względu na niewielkie natężenie i jedynie krótkoterminowy charakter, ponadto będą analogiczne do występujących przy zagospodarowaniu terenu na inne, dopuszczone ustaleniami planu, funkcje. Podobne oddziaływanie, związane z robotami rozbiórkowymi, wystąpi na etapie likwidacji inwestycji.

Największe potencjalne uciążliwości mogą się wiązać z etapem eksploatacji inwestycji, a więc z działalnością stacji paliw. Należy wziąć pod uwagę ewentualne konflikty społeczne, chociaż dla większości okolicznych mieszkańców i użytkowników terenów obecność stacji paliw może być korzystna (obecnie w pobliżu nie ma stacji paliw). Ponadto alternatywą w zagospodarowaniu tego terenu jest działalność usługowa, która również może być źródłem wielorakich uciążliwości, nawet jeśli nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Przewidywane oddziaływanie na środowisko potencjalnej stacji paliw zostanie określone w raporcie oddziaływania na środowisko, w odniesieniu do przyjętego rozwiązania. Przy stosowaniu się do wskazanych wyżej przepisów nie wystąpi ponadnormatywne oddziaływanie na środowisko. Ponieważ teren ten już obecnie jest zurbanizowany – przeznaczony pod zabudowę (ustalony wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej wynosi minimum 20%), inwestycja nie będzie się wiązała z wpływem na siedliska przyrodnicze, rośliny, zwierzęta i grzyby, a także - przy zastosowaniu rozwiązań uniemożliwiających migrację zanieczyszczeń do gruntu i wód - na wody i glebę. Oddziaływaniami występującymi stale, chociaż o zmiennym nasileniu w ciągu doby, będą natomiast zanieczyszczenia powietrza i hałas, związane z ruchem samochodowym klientów stacji paliw oraz cystern dostarczających paliwa i ich rozładunek.

Klientami stacji paliw będą okoliczni mieszkańcy i pracownicy oraz klienci firm znajdujących się w tym rejonie, jak też kierowcy przejeżdżający tranzytem przez obszar, więc korzystanie ze stacji paliw nie spowoduje zwiększonego nasilenia ruchu na ulicach prowadzących do tej stacji (stacja nie będzie odrębnym, docelowym miejscem dojazdu). Jak można wnioskować z analizy mapy akustycznej miasta stacje paliw nie powodują pogorszenia klimatu akustycznego – poziomy hałas przy istniejących stacjach nie różni się od wyznaczonych wzdłuż ulic na innych odcinkach (a obiekty kubaturowe, tak jak wszystkie przegrody budowlane, wręcz ograniczają zasięg hałasu). Chociaż klimat akustyczny na terenie 1 MN/U już obecnie nie jest korzystny, a w przyszłości może ulec dalszemu pogorszeniu wraz ze zwiększającym się natężeniem ruchu w tym rejonie, to ewentualna lokalizacja stacji paliw w terenie 1 U pozostanie bez wpływu na notowane poziomy hałas.

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

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

W granicach obszaru objętego opracowaniem zmiany planu miejscowego nie znajdują się, ani nie są wskazane do ustanowienia, obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*.

Projekt zmiany planu, tak jak i obowiązujący plan, nie zawiera ustaleń, których realizacja miałaby wpływ na stan środowiska na obszarach podlegających ochronie lub przewidywanych do objęcia ochroną, położonych poza granicami obszaru objętego opracowaniem.

Obecnie zasadnicze problemy w zakresie środowiska przyrodniczego przedmiotowego obszaru dotyczą:

- uciążliwości akustycznej szlaków komunikacyjnych – największe wartości hałasu notuje się wzdłuż ul. Tomaszowskiej, stanowiącej wschodnią granicę obszaru, oraz torów kolejowych, ograniczających go od strony północnej. Hałas, określony wskaźnikiem  $L_{DWN}$ , osiąga wartości rzędu 70 – 75 dB w granicach pasa drogowego ul. Tomaszowskiej, 65 – 70 dB w strefie przyulicznej, gdzie usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa i 55 dB w odległości ok. 120 – 160 m od jezdni. Natężenie hałasu drogowego w nocy jest mniejsze, ale i tak przekracza normy dopuszczalne dla terenów podlegających ochronie akustycznej – wskaźnik  $L_N$  osiąga wartości 65 – 70 dB w granicach pasa drogowego, 55 – 65 dB w strefie przyulicznej i 50 dB w odległości ok. 100 m od jezdni. Uciążliwość akustyczna linii kolejowej zamyka się w pasie o szerokości około 80 m od torów, a w granicach obszaru opracowania wartości hałasu  $L_{DWN}$  i  $L_N$ , powodowanego przez przejeżdżające pociągi, nie przekraczają wartości 55 dB;

- kumulacji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego - obszar objęty opracowaniem położony jest poza strefą zurbanizowaną miasta – w jego granicach i w pobliżu brak jest dużych obiektów przemysłowych, czy innych punktów mogących w większym stopniu szkodliwie wpływać na otoczenie; głównym zagrożeniem jakości powietrza są zanieczyszczenia pyłowe i gazowe pochodzące z ogrzewania prywatnych posesji (głównie w sezonie grzewczym) oraz emisje związane z eksploatacją dróg – szczególnie drogi powiatowej prowadzonej ul. Tomaszowską. Według informacji zawartych w *Raportach o stanie środowiska w województwie łódzkim*, na terenie obszaru opracowania wartości średniorocznych stężeń  $PM_{10}$ , dwutlenku azotu -  $NO_2$  i dwutlenku siarki -  $SO_2$ , nie przekraczały wartości dopuszczalnych. Regułą jest, iż najniższe wartości występują latem, najwyższe zimą – w sezonie grzewczym. Cały obszar położony jest natomiast w strefie przekroczeń średniorocznych wartości stężenia benzo(a)pirenu w pyłe  $PM_{10}$ , a jego wschodnia i południowo-wschodnia część - również w granicy obszaru przekroczeń średniodobowych wartości stężenia pyłu zawieszonyego  $PM_{10}$ ;

- zanieczyszczeń gleby – brak jest danych, umożliwiających ocenę stopnia zanieczyszczenia gleb, należy jednak przypuszczać, iż problem ten dotyczy głównie pasa terenu wzdłuż ulicy Tomaszowskiej, gdzie dochodzi do koncentracji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego: przede wszystkim ołowiu, a także cynku i miedzi. Ponieważ zajmujące większość obszaru tereny rolne są w coraz mniejszym stopniu użytkowane rolniczo i nie jest prowadzona intensywna gospodarka rolna, nie występuje zanieczyszczenie gleb (a także wód powierzchniowych) nawozami i środkami ochrony roślin;

- powstawania dzikich wysypisk odpadów – licznie występujące, zwłaszcza w części północnej obszaru, w sąsiedztwie nasypu kolejowego, dzikie wysypiska obniżają wartość krajobrazu i stanowią źródło zanieczyszczeń gleb i wód; mogą również stanowić zagrożenie sanitarne.

Przyjęte w obowiązującym planie ustalenia dla poszczególnych terenów mają na celu ograniczanie części wymienionych wyżej niekorzystnych zjawisk. Niestety zasadnicze ustalenia tego planu nie zmierzają w kierunku poprawy stanu środowiska jako całości, czy chociażby utrzymania stanu obecnego, bowiem w miejsce obecnych terenów otwartych przewidziane są inne funkcje, przede wszystkim zabudowa produkcyjna, składy, magazyny, a także zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna oraz nowe drogi w tym wysokiej klasy. Wniosek jest zatem taki, iż nie ma możliwości połączenia procesu znaczącej urbanizacji z ochroną istniejącego stanu środowiska. Projekt zmiany planu nie zawiera ustaleń, które miałyby wpływ na rodzaj lub skalę oddziaływań na środowisko odmiennych od oddziaływań będących rezultatem realizacji ustaleń obowiązującego planu.

## **7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska, zostały uwzględnione podczas opracowywania planu**

Ramy programowe polityki ekologicznej wyznaczone są przez wytyczne europejskie obowiązujące na terenie całej Unii Europejskiej. Dokumentem nadrzędnym jest *Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej* (Strategia z Göteborga), w której wśród siedmiu kluczowych wyzwań w sferze polityki gospodarczej, ekologicznej i społecznej znalazły się m.in.:

- ograniczanie zmian klimatu oraz promowanie czystszej energii,
- zapewnienie, by systemy transportowe odpowiadały wymogom ochrony środowiska oraz spełniały gospodarcze i społeczne potrzeby społeczeństwa,
- promowanie wysokiej jakości zdrowia publicznego,
- aktywne promowanie zrównoważonego rozwoju.

System krajowej polityki ekologicznej Polski opiera się na założeniach strategicznego dokumentu sporządzanego na zlecenie Ministerstwa Środowiska jakim jest *Polityka ekologiczna Państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej (PEP2030)*. Jest to jedna z podstaw prowadzenia polityki ochrony środowiska w Polsce oraz jedna z dziewięciu strategii<sup>3</sup>, stanowiących fundament zarządzania rozwojem kraju. W dokumencie tym wskazano m.in., że:

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

*Rolą polityki ekologicznej jest więc zapewnienie bezpieczeństwa ekologicznego państwa. Powinno to znaleźć odzwierciedlenie w odpowiednich strukturach zarządzania państwem na*

<sup>3</sup> Do zintegrowanych strategii, oprócz *Polityki ekologicznej państwa 2030*, należą: *Strategia zrównoważonego rozwoju wsi, rolnictwa i rybactwa 2030*, *Polityka energetyczna Polski 2040*, *Strategia zrównoważonego rozwoju transportu do 2030 roku*, *Strategia produktywności*, *Krajowa strategia rozwoju regionalnego*, *Strategia „Sprawne państwo”*, *Strategia rozwoju kapitału społecznego*, *Strategia rozwoju kapitału ludzkiego*.

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

Kolejnym dokumentem jest *Strategia Rozwoju Kraju 2020* (średniookresowa strategia rozwoju kraju), w której stwierdzono, m.in.:

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

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

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

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;

Za zachodnią granicą obszaru przebiega dolina rzeki Olechówki. Należy wobec tego również wymienić dokumenty ogólnokrajowe: *Strategię Gospodarki Wodnej* z 2005 r. oraz *Projekt*



*polityki wodnej państwa do roku 2030 (z uwzględnieniem etapu 2016) z 2010 r. (do tej pory nie zatwierdzony).*

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

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

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

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

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

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

- osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu i potencjału wód i związanych z nimi ekosystemów,
- zaspokojenie potrzeb ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę,
- zaspokojenie społecznie i ekonomicznie uzasadnionych potrzeb wodnych gospodarki,
- ograniczenie wystąpienia negatywnych skutków powodzi i susz oraz zapobieganie zwiększaniu ryzyka wystąpienia sytuacji nadzwyczajnych i ograniczenie wystąpienia ich negatywnych skutków,
- reforma systemu zarządzania i finansowania gospodarki wodnej.

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

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

Wskazane zostały następujące kierunki działań:

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

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

Cele ochrony środowiska ustanowione w odniesieniu do obszaru samej Łodzi zawarte zostały w dwóch podstawowych dokumentach określających potrzeby i zasady kształtowania środowiska przyrodniczego miasta: *Programie Ochrony Środowiska dla Miasta Łodzi na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025* oraz w *Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+*.

Narzędziem wdrożeniowym założeń zawartych w *Strategii Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+* jest jedna z polityk sektorowych – *Polityka komunalna i ochrony środowiska Miasta Łodzi 2020+*, której jednym z celów operacyjnych jest m.in. „zachowanie różnorodności biologicznej, ciągłości i stabilności układów ekologicznych poprzez ochronę reliktyw przyrody naturalnej oraz przeciwdziałanie urbanizacji terenów stanowiących system ekologiczny Miasta”.

Większość wskazań, pochodzących z powyższych dokumentów, stanowiła z kolei podstawę do określenia celów środowiskowych w dokumentach ustanowionych na szczeblu krajowym i regionalnym, odnoszących się bezpośrednio do terytorium województwa lub miasta oraz lokalnym. Cele te znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach i regulacjach zwartych w obowiązującym planie miejscowym, które zostają utrzymane w omawianym projekcie zmiany planu.

## **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.**

W obszarze opracowania obowiązującego planu i projektu jego zmiany nie występują, ani nie są wskazywane do objęcia ochroną, obszary Natura 2000, ani inne obiekty czy obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*.

Rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogłyby być realizowane na omawianym obszarze zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu, zostały opisane w rozdziale 5 niniejszej prognozy. Ustalenia planu dla prawie całego obszaru przewidują nowy sposób zagospodarowania – odmienny od wcześniejszego – obejmujący głównie zabudowę produkcyjną lub produkcyjno-usługową, a także nowe drogi. Według planu, na całym obszarze nim objętym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach 1MN/U - 3MN/U oraz 1U – 4U nie wolno również lokalizować przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu sieci infrastruktury technicznej i dróg. Projekt zmiany planu dopuszcza ponadto lokalizację stacji paliw na terenie 1U. Przedsięwzięcia, których realizacja będzie wobec tego możliwa, to: instalacje przemysłowe, stacje paliw, liniowe obiekty infrastruktury technicznej, stacje bazowe telefonii komórkowej, nowe lub przebudowywane drogi. Już realizacja tych inwestycji będzie powodowała pewne negatywne oddziaływania na poszczególne elementy środowiska, a następnie, w trakcie ich eksploatacji, te oddziaływania będą miały już stały charakter. Na podstawie ustaleń planu niemożliwe jest jednak określenie skali (natężenia) oddziaływań oraz ich zasięgu, o czym wspomniano w rozdziale 5.

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

Przewidywane są następujące negatywne oddziaływania, wynikające z użytkowania obszaru objętego planem zgodnie z jego ustaleniami (dotyczy obowiązującego planu z projektowanymi zmianami):

1) zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej – oddziaływanie negatywne, bezpośrednie i długotrwałe, oddziaływujące na szatę roślinną (zmniejszenie zarówno powierzchni terenów zieleni jak i bioróżnorodności), świat zwierzęcy i zdrowie ludzi. Równocześnie zmniejszeniu ulegnie powierzchnia terenu retencjonującego wody opadowe i roztopowe. Według planu większość obszaru – wcześniej zajęta przez uprawy, las i roślinność synantropijną – została przeznaczona pod zabudowę produkcyjną, magazyny składowe, zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną, infrastrukturę techniczną oraz drogi; dla przeważającej części obszaru wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na minimum 10% - przy wskaźniku powierzchni zabudowy wynoszącym 60% (teren 1P) lub minimum 20% - przy wskaźniku powierzchni zabudowy wynoszącym 50% (tereny 1P/U, 2P/U, 1U, 2U, 3U i 5U); przy scenariuszu maksymalizacji zabudowy i zagospodarowania oraz minimalizacji powierzchni biologicznie czynnej - zaledwie 15% powierzchni obszaru pozostanie aktywna przyrodniczo; nie zrekompensuje to utraconej powierzchni biologicznie czynnej, jak też utraconej bioróżnorodności; wprowadzana przez użytkowników zieleni będzie miała przede wszystkim charakter zieleni urządzonej w oparciu o gatunki roślin ozdobnych i obcych, często inwazyjnych,

które stanowią zagrożenie dla rodzimej flory; ponadto realizacja ustaleń planu spowoduje utratę jedyne w obrębie przedmiotowego terenu kompleksu leśnego; realizacja inwestycji zgodnych z ustaleniami planu będzie, zatem, skutkowała istotnym zmniejszeniem powierzchni terenów otwartych i zmianą stosunków gruntowo-wodnych, a w konsekwencji – zmniejszeniem bioróżnorodności i utratą walorów krajobrazowych tego obszaru. Tym większej wagi nabiera zapewnienie co najmniej ustalonego w planie udziału powierzchni biologicznie czynnej na omawianych terenach oraz właściwe urządzenie zieleni, a następnie zapewnienie jej systematycznej, profesjonalnej pielęgnacji. Projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w zakresie wskaźników powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, a także, za wyjątkiem terenu 4U - wartości maksymalnej intensywności zabudowy;

2) ograniczenie swobodnego przepływu mas powietrza, poprzez wprowadzenie obiektów kubaturowych w tereny otwarte – oddziaływanie negatywne, długoterminowe, bezpośrednie, oddziałujące na jakość (poziom zanieczyszczeń) powietrza, mikroklimat i zjawisko miejskiej wyspy ciepła;

3) degradacja gleb – oddziaływanie negatywne, bezpośrednie i długotrwałe, oddziałujące głównie na roślinność i wody powierzchniowe; antropogeniczne przekształcenie gruntów, w szczególności wprowadzenie na dużą skalę zabudowy oraz nawierzchni utwardzonych, a także akumulacja zanieczyszczeń powstających na tym obszarze spowodują trudno odwracalne zmiany warunków gruntowo-wodnych, pogarszając warunki wegetacji roślin;

4) degradacja krajobrazu kulturowego – oddziaływanie negatywne, bezpośrednie i stałe; przekształcenie harmonijnego krajobrazu kulturowego terenów otwartych, dominującego obecnie na omawianym obszarze, na krajobraz terenów zainwestowanych – przemysłowych, nawet przy pełnym respektowaniu ustaleń w zakresie zasad kształtowania ładu przestrzennego spowoduje obniżenie walorów estetycznych przestrzeni, a pośrednio również negatywne oddziaływanie na zdrowie ludzi; zmiana krajobrazu uzależniona będzie przede wszystkim od sposobu zabudowy i zagospodarowania analizowanego obszaru, niemniej jednak ustalenia dotyczące formy architektonicznej i intensywności zabudowy ograniczą możliwość powstania obiektów o wybitnie niekorzystnym wpływie na krajobraz;

5) emisja zanieczyszczeń do powietrza – oddziaływanie negatywne, stałe, występujące w perspektywie długoterminowej, oddziałujące głównie na powietrze, rośliny i zdrowie ludzi. Źródłem emisji liniowej będą trasy komunikacyjne - ruch samochodowy, zarówno pojazdów przejeżdżających przez obszar – przede wszystkim po projektowanych drogach głównych (ruch tranzytowy), jak i wjazdy docelowe – głównie do obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej. Źródłami emisji powierzchniowej będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (tzw. niska emisja), zaś źródłem emisji punktowej - instalacje przemysłowe w zakładach zlokalizowanych na obszarze; warto zaznaczyć, iż realizacja ustaleń planu wiąże się ze znaczącymi przekształceniami w zabudowie i zagospodarowaniu, co w konsekwencji przełoży się na wzrost ilości źródeł emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do powietrza (znacząco zwiększy się liczba użytkowników terenu w stosunku do stanu obecnego);

6) 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 będą głównie projektowane drogi: klasy głównej ruchu przyspieszonego (fragment wschodniej obwodnicy Łodzi) i klasy głównej, a do czasu ich realizacji – ul. Tomaszowska oraz linia kolejowa (poza obszarem planu); podkreślenia wymaga jednak fakt, iż projektowane ulice,



przewidziane do dużego obciążenia ruchem, w tym pojazdów ciężkich, przebiegać mają w znacznym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej (za wyjątkiem zachodniego krańca terenu 3MN/U, przylegającego do drogi 1KDGP), przejmując jednocześnie istotną część obecnego ruchu na ulicy Tomaszowskiej; ponadto na obszarze opracowania, jak również w jego bezpośrednim sąsiedztwie, nie ma obiektów usług zdrowia czy oświaty, wymagających specjalnej ochrony akustycznej; obowiązujący plan umożliwia przekształcanie niemalże całego analizowanego obszaru w tereny zainwestowane (pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny, zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodziną), co bezpośrednio wiąże się ze wzrostem lokalnego natężenia ruchu samochodowego - zwiększy się liczba użytkowników analizowanego terenu; zatem skumulują się emisje hałasu komunikacyjnego; na obecnym etapie nie można dokładnie określić poziomu wytwarzanego hałasu, gdyż będzie on uzależniony od liczby użytkowników terenu;

7) emisja hałasu przemysłowego (związanego z działalnością produkcyjną) - oddziaływanie negatywne, o zmiennym dobowym natężeniu, występujące w perspektywie długoterminowej, wpływające na zdrowie ludzi oraz faunę obszaru, analogicznie jak hałas komunikacyjny. Źródłem tego rodzaju oddziaływania będą urządzenia i instalacje funkcjonujące na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów oraz terenach zabudowy usługowej. Zatem, klimat akustyczny na analizowanym obszarze będzie kształtowany przede wszystkim przez technologie i rozwiązania zastosowane w obrębie projektowanych zakładów produkcyjnych oraz poprzez istniejące i projektowane ciągi komunikacyjne. Na analizowanym terenie występują tereny sklasyfikowane jako tereny podlegające ochronie akustycznej, które plan również wskazuje do ochrony akustycznej;

8) emisja promieniowania elektromagnetycznego – oddziaływania negatywne, stałe, długoterminowe, oddziaływujące na zdrowie ludzi i zwierząt, zmienne w zależności od sposobu użytkowania danego terenu oraz mocy źródeł promieniowania; plan zakazuje jednak lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych;

9) emisja sztucznego światła - zanieczyszczenie światłem, związane z zabudową produkcyjną, składami, magazynami i zabudową usługową oraz obsługą komunikacyjną terenów – oddziaływanie negatywne stałe (w porze nocnej), bezpośrednie, długoterminowe, wpływające na zdrowie ludzi oraz faunę, a pośrednio także na rośliny. U ludzi zmiana naturalnego rytmu dobowego powoduje zakłócenia w funkcjonowaniu zegara biologicznego (hamowanie uwalniania melatoniny), co prowadzi do nasilenia problemów zdrowotnych. Zmiana reżimu światła naturalnego wpływa na funkcjonowanie ekosystemów oraz biologię i ekologię poszczególnych gatunków zwierząt, zwłaszcza nocnych, poprzez drastyczne ograniczenie czasu ich aktywności. Wpływa na orientację w przestrzeni (zagrożenie dla ptaków przemieszczających się nocą), zdobywanie pożywienia, zachowania reprodukcyjne, przy czym znaczenie ma zarówno intensywność światła, jak i jego spektrum (długość fali, nie tylko tych postrzeganych przez człowieka). Źródłem tego oddziaływania będzie nocne oświetlenie terenu i obiektów kubaturowych oraz oświetlenie uliczne. Zagospodarowanie, wiążące z oświetlaniem terenu i budynków, zgodnie z ustaleniami planu będzie zajmować większość powierzchni omawianego obszaru, natomiast jego oddziaływanie będzie obejmowało również tereny sąsiednie. Zasięg i skala oddziaływania będą zależne od przyjętych rozwiązań: rodzaju lamp (m.in. barwy światła) i opraw, możliwości regulacji poziomu oświetlenia, zastosowania czujników ruchu.

10) powstawanie wód opadowych i roztopowych, poprzez spłukiwanie zanieczyszczeń (pyłów, smarów, paliw) z powierzchni dachów, dróg, parkingów i placów zajmujących większość powierzchni analizowanego obszaru – oddziaływania negatywne, bezpośrednie i pośrednie, zmienne w zależności od warunków atmosferycznych, długoterminowe, oddziałujące na wodę i powierzchnię ziemi (gleby), a za ich pośrednictwem na rośliny; w wyniku realizacji ustaleń planu powierzchnia zajęta przez nawierzchnie utwardzone ulegnie wyraźnemu zwiększeniu w stosunku do stanu obecnego, co w konsekwencji może doprowadzić do zmiany warunków gruntowo-wodnych; zabudowa oraz utwardzenie i wyasfaltowanie znaczącej powierzchni analizowanego terenu ograniczy możliwość zasilania wód gruntowych, i jednocześnie zmieni spływ powierzchniowy; będzie miało miejsce przyspieszenie i zwiększenie spływu wód opadowych i roztopowych, w związku ze zmianą pokrycia terenu i uszczelnieniem znacznej części podłoża - stosowanie nieprzepuszczalnych nawierzchni, utrudniających wsiąkanie wód w głąb podłoża; wyznaczone tereny zabudowy, jedynie w nieznacznej części będące zachowaniem stanu istniejącego, ze względu na dużą powierzchnię w stosunku do terenów aktywnych przyrodniczo mogą stanowić duże zagrożenie. Odbiornikiem wód opadowych i roztopowych będzie rzeka Olechówka przepływająca w nieznacznej odległości za zachodnią granicą analizowanego obszaru. Należy obawiać się skumulowanego oddziaływania na warunki gruntowo-wodne, ponieważ rzeka Olechówka jest odbiornikiem wód opadowych i roztopowych także z obszarów położonych po jej przeciwnej, zachodniej stronie, gdzie również przewiduje się zwiększenie powierzchni terenów przewidzianych do zabudowy;

11) powstawanie ścieków komunalnych: przemysłowych i bytowych – oddziaływania negatywne, zmienne w zależności od skali i rodzaju prowadzonej działalności przemysłowej i usługowej oraz ilości użytkowych danego terenu, długoterminowe, oddziałujące na wody; oddziaływanie to wystąpi jednak tylko w przypadku niepodłączenia źródeł powstawania ścieków do instalacji kanalizacji sanitarnej lub niewłaściwej obsługi zbiorników bezodpływowych; zgodnie z prawa (szczebla krajowego i lokalnego) powstające ścieki przemysłowe trzeba będzie obowiązkowo podczyszczać, przed wprowadzeniem ich do urządzeń kanalizacyjnych; na etapie sporządzania planu nie jest możliwe określenie ilości odprowadzanych ścieków z omawianego obszaru, wielkość ta jest bowiem uzależniona od przebiegu procesów urbanizacyjnych, rodzaju prowadzonej działalności i zastosowanych technologii;

12) wytwarzanie odpadów – oddziaływanie negatywne, długoterminowe, którego skala oddziaływania będzie zależna od charakteru użytkowania obszaru (rodzaju przemysłu i usług) oraz ilości użytkowników terenów. Zainwestowanie obszaru spowoduje bardzo znaczący wzrost ogólnej ilości wytwarzanych tam odpadów, a przede wszystkim powstawanie odpadów przemysłowych, w tym odpadów niebezpiecznych. Przy respektowaniu regulacji prawnych w zakresie gospodarowania odpadami, oddziaływania związane z ich powstawaniem nie wystąpią na obszarze opracowania, poza chwilowymi uciążliwościami występującymi w czasie odbioru odpadów;

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

14) przekształcanie naturalnego ukształtowania terenu – brak oddziaływania lub oddziaływanie nieznaczne; przyjmuje się, iż posadowienie nowej zabudowy nie będzie wymagało naruszenia w istotny sposób istniejącej rzeźby terenu; nastąpi zniszczenie wierzchniej warstwy gleby wynikające z konieczności dostosowania podłoża do budowy nawierzchni jezdni, parkingów oraz wieloprzestrzennych obiektów produkcyjnych;

15) ryzyko wystąpienia poważnych awarii – brak oddziaływania – w obowiązującym planie ustalono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych; projektowana zmiana planu nie zmienia tych ustaleń. Stacja paliw, której lokalizacja została dopuszczona na terenie 1 U, nie jest obiektem stwarzającym zagrożenie wystąpienia poważnej awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych.

Należy pamiętać, iż oddziaływania, będące skutkiem realizacji ustaleń obowiązującego planu, będą występowały zarówno w fazie budowy poszczególnych obiektów, jak i ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane. Projektowane zmiany planu nie wpłyną na omówione oddziaływania.

Faza budowy związana jest z krótkotrwałym okresem korzystania ze środowiska, który wiąże się przede wszystkim z przygotowaniem terenu do rozpoczęcia planowanego przedsięwzięcia i zabezpieczeniem terenu budowy. Prowadzone podczas budowy prace mają charakter okresowy i nie wpływają na stan środowiska, ponieważ wszystkie oddziaływania mają charakter odwracalny.

Faza eksploatacji będzie związana z określonym korzystaniem ze środowiska, oraz z oddziaływaniem na nie, poprzez:

- emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego,
- emisję hałasu i wibracje,
- emisję sztucznego światła,
- emisję promieniowania elektromagnetycznego,
- wytwarzanie odpadów,
- pobór wody,
- pobór energii,
- powstawanie ścieków bytowych i przemysłowych,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z uszczelnionych powierzchni.

Intensywność poszczególnych rodzajów oddziaływań będzie zróżnicowana, w zależności od zastosowanych rozwiązań techniczno-technologicznych i organizacyjnych. Projekt zmiany planu nie wnosi zmian w tym zakresie.

Podczas fazy likwidacji należy uwzględnić stopień degradacji środowiska na terenie związanym z działalnością projektowanego zamierzenia inwestycyjnego. Realizacja inwestycji wiąże się bowiem z wprowadzeniem elementów trwale ingerujących w środowisko, dlatego też jego likwidacja spowoduje konieczność prowadzenia działań naprawczych. Może zajść potrzeba podejmowania prac rekultywacyjnych - przywracających stan środowiska do stanu pierwotnego bądź wykorzystania istniejących budynków i obiektów infrastruktury technicznej, po ich adaptacji, do celów innej działalności gospodarczej. Ważnym elementem na etapie likwidacji będzie przeprowadzenie badań stanu wierzchniej warstwy terenu. Prace rozbiórkowe i rekultywacyjne mogą stać się źródłem niezorganizowanej emisji pyłów do powietrza.

Plan miejscowy nie przesądza dokładnej lokalizacji poszczególnych inwestycji, a także ich parametrów i sposobów realizacji, zatem określenie zakresu ingerencji w środowisko przy realizacji konkretnych przedsięwzięć będzie możliwe dopiero na etapie prac projektowych i uzyskiwania stosownych decyzji. Nie można ponadto wykluczyć, iż na omawianym obszarze zostaną stwierdzone gatunki dziko występujących zwierząt, roślin lub grzybów objętych ochroną gatunkową i przy realizacji inwestycji niezbędne będzie uzyskanie od właściwego organu ochrony przyrody zezwolenia na czynności podlegające zakazom w stosunku do gatunków dziko

występujących. Zezwolenia takie, zgodnie z art. 56 ust. 4 ustawy o ochronie przyrody „mogą być wydane w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla dziko występujących populacji chronionych gatunków roślin, zwierząt lub grzybów” i zarazem spełnione zostaną inne wymienione w ustawie przesłanki, np. „wynikają ze słusznego interesu strony lub koniecznych wymogów nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogów o charakterze społecznym lub gospodarczym (...)”.

Obowiązujący plan wyznacza, a projektowane zmiany nie zmieniają tych ustaleń, tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i tereny usługowe, które mogą - i zapewne będą - stwarzać wielorakie uciążliwości dla sąsiednich terenów. Dotrzymanie standardów jakości środowiska, w tym standardów akustycznych na terenach chronionych akustycznie, będzie zależało m.in. od odległości od źródła zagrożenia, jak też stosowanych technologii (np. sprzyjających środowisku - obniżających poziom hałasu).

#### **9. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanej zmiany 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 obowiązującego planu, z uwzględnieniem projektowanych zmian. Plan zawiera równocześnie ustalenia, których celem jest zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko. Ponieważ jednak w granicach obszaru objętego opracowaniem planu ani w jego pobliżu – w strefie potencjalnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu – nie został wyznaczony, lub proponowany do ustanowienia, żaden obszar Natura 2000, nie zachodziły przesłanki do zawarcia w tym dokumencie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Projekt zmiany planu nie zmienia zawartych w planie ustaleń, których realizacja ma bezpośrednio zapobiegać negatywnym oddziaływaniom na środowisko, a w szczególności nakazów:

- stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska, określonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
- stosowania rozwiązań technicznych ograniczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych oraz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód podziemnych w postaci nieużytkowanych studni kopalnych i szamb oraz nielegalnych składowisk odpadów,
- nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez: doprowadzenie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy, a sieci kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczanych na cele zabudowy oraz terenów dróg oraz włączanie uruchamianych terenów inwestycyjnych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.



Na obszarze objętym opracowaniem obowiązują również zakazy lokalizacji:

- zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,
- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach 1MN/U - 3MN/U i 1U – 4U nie wolno lokalizować również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej i dróg, a według projektu zmiany planu - także za wyjątkiem stacji paliw na terenie 1U,
- obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej oraz miejsc pobytu ludzi przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych,
- składowisk odpadów,
- na obszarach zagrożonych zalaniem wodami (stuletnimi Q 1% i pięćsetletnimi Q 0,2%): obiektów budowlanych, z wyjątkiem budowli przeciwpowodziowych, dróg i infrastruktury technicznej na zasadach określonych w planie, gromadzenia środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów, w tym w szczególności ich składowania, wykonywania robót lub czynności utrudniających ochronę przed zalaniem, w tym sadzenia drzew lub krzewów, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją i utrzymywaniem wód.

Obowiązujący plan ustala, a projekt zmiany utrzymuje te ustalenia, wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci. Zasady dotyczące projektowania i realizacji tych sieci i urządzeń oraz ich stref ochronnych określone są w przepisach odrębnych, a plan ustala nakaz lokalizacji przewodów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych ciepłowniczych telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, jako podziemnych. W planie określone zostały warunki powiązań sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym - w zakresie systemów: doprowadzenia wody, odprowadzania ścieków bytowych, odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, doprowadzania gazu przewodowego, doprowadzenia sieci ciepłej oraz zasilania elektroenergetycznego - poprzez wskazanie odpowiednich odcinków sieci (magistrali), jako podstawowych elementów sieci zaopatrzenia w wymienione media albo ich odbioru.

Ze względu na ustalony w planie dominujący na tym obszarze rodzaj przeznaczenia, jakim jest zabudowa produkcyjna, składy i magazyny, a także znaczny udział zabudowy usługowej i terenów komunikacyjnych – w miejscu wcześniejszych terenów otwartych, realizacja zgodnych z planem zamierzeń inwestycyjnych spowoduje znaczące zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej i różnorodności biologicznej omawianego obszaru. Wobec tego obszar docelowo będzie cechował się znacznym ubóstwem pod względem różnorodności biologicznej, zarówno w świecie roślin (siedliska zurbanizowane) jak i zwierząt (brak możliwości migracji i bytowania zwierząt, za wyjątkiem ptaków), a istniejąca obecnie powierzchnia biologicznie czynna zostanie drastycznie zmniejszona. Plan ustala wprowadzić wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla działek objętych inwestycją, którego nie zmienia projekt zmiany planu, nie mniej jednak określone wskaźniki są tak niskie, że nie zrekompensują utraconej powierzchni biologicznie czynnej.

Roboty budowlane i związane z nimi roboty ziemne będą skutkowały naruszeniem istniejącej powierzchni glebowej, w miejscach dotychczas pokrytych roślinnością. Obecnie tylko

na niewielkiej części obszaru istnieje zabudowa lub nawierzchnie utwardzone, pod którymi występują gleby antropogeniczne – już przeobrażone przez człowieka. Plan natomiast zakłada zainwestowanie całego analizowanego obszaru (zainwestowanie obszaru już się rozpoczęło, w północnej części obszaru powstały obiekty produkcyjno-magazynowo-usługowe). Nie wyznacza terenów nieinwestycyjnych, wyłączonych z możliwości zabudowy; jedynie określa minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnych w powierzchniach działek budowlanych. Gleba z nowych wykopów fundamentowych pod budynkami zostanie usunięta, a pod powstałymi zabudowaniami nastąpi unieczynnienie gleby. Dopuszczono wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych, w obrębie działki budowlanej, ale działania takie mogą wprawdzie poprawić warunki wegetacji roślin, dzięki zwiększeniu miąższości warstwy gleby, nie przyczynią się jednak do zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej. Dojdzie do zmiany warunków gruntowo-wodnych, bowiem zabudowa oraz utwardzenie znaczącej powierzchni analizowanego terenu ograniczy możliwość zasilania wód gruntowych, i jednocześnie zmieni spływ powierzchniowy.

Objęte zmianą planu tereny nie podlegają ochronie akustycznej, a w odniesieniu do nich ochrona przed hałasem polegać ma, zgodnie z przepisami odrębnymi, na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

Krajobraz obszaru objętego planem ulegnie znacznym przekształceniom, tj. z otwartego – rolniczego na intensywnie zurbanizowany – przemysłowy. W celu harmonijnego i spójnego kształtowania przestrzeni planu określa zasady kształtowania nowej zabudowy i adaptacji istniejącej m.in. dopuszczalną maksymalną wysokość obiektów i budynków różnego typu, kąt nachylenia połaci dachu, wygląd elewacji, kolorystykę obiektów budowlanych i rodzaj ogrodzeń. Projekt zmiany planu dopuszcza możliwość zwiększenia wysokości zabudowy w stosunku do ustalonej w planie: na terenie 1P – do 21 metrów (zamiast 15 m), z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25 metrów, na terenach U – do 12 metrów (zamiast 9,5 m). Na terenach 1U – 5U dopuszcza też dachy płaskie, obok dwu- i wielospadowych.

Respektowanie wszystkich ustaleń planu, z uwzględnieniem proponowanych zmian, dotyczących zarówno zasad zagospodarowania terenów, jak i ich obsługi przez infrastrukturę techniczną, powinno zapewnić właściwe funkcjonowanie tego obszaru, przy równoczesnym dotrzymaniu standardów jakości poszczególnych elementów środowiska.

## **10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zwartych w projektowanej zmianie 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.

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń 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. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanej zmiany planu oraz częstotliwości ich przeprowadzania**

Metoda analizy skutków realizacji postanowień projektowanej zmiany 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 i działki, stosowanie zalecanego w planie rodzaju i kolorystyki dachów, elewacji budynków oraz innych elementów zapewniających harmonijne kształtowanie projektowanej zabudowy. Okresowe przeglądy zainwestowania terenów i realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeprowadzane przez organy administracji samorządowej.

Monitoring skutków realizacji postanowień projektu zmiany planu powinien rozpocząć się niezwłocznie po jej uchwaleniu, 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. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko**

Obszar opracowania zmiany planu i jego otoczenie nie sąsiaduje bezpośrednio z terytoriami państw ościennych, a dopuszczalne ustaleniami projektu zmiany planu przedsięwzięcia, jakie

mogą być realizowane na 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 oraz ich zmian. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb zmiany projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych*.

Zmiana dotyczy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. Plan ten obejmuje fragment obszaru miasta, o powierzchni 161,7 ha, ograniczony od północy nasypem kolejowym, od wschodu - ulicą Tomaszowską, od południa - ul. Małego Rycerza i od zachodu - ul. Przyjacielską. Od strony zachodniej obszar graniczy z doliną rzeki Olechówki.

Obowiązujący plan miejscowy określa przeznaczenie terenów oraz ustala zasady ich zabudowy i zagospodarowania, obsługę komunikacyjną, zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, jak i dziedzictwa kulturowego, kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych, a także stwarza podstawy materialno-prawne do wydawania decyzji administracyjnych.

Na obszarze objętym planem wydzielono tereny, dla których ustalono następujące rodzaje przeznaczenia:

- zabudowa produkcyjna, składów i magazynów (1P),
- zabudowa produkcyjna, składów i magazynów oraz zabudowa usługowa (1P/U i 2P/U),
- zabudowa usługowa (1U - 5U),
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa (1MN//U - 3MN//U),
- obszar kolejowy (1KK),
- drogi publiczne - ulice: ulica główna ruchu przyspieszonego (1KDGP), ulica główna (1KDG), ulice zbiorcze (1KDZ i 2KDZ), ulice lokalne (1KDL - 7KDL) i ulice dojazdowe (1KDD - 4KDD).

Projektowane zmiany dotyczą wyznaczonych w planie terenów oznaczonych jako:

- 1P - zabudowa produkcyjna, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie,
- 1U-5U - zabudowa usługowa, z wyłączeniem zabudowy domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalne.

Zmiana dotyczy terenów, na których zostały już rozpoczęte procesy inwestycyjne w formie centrów magazynowych i logistycznych, realizowane zgodnie z obowiązującym planem miejscowym oraz z kierunkami rozwoju określonymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*.

Obowiązujący plan został sporządzony zgodnie z wówczas obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, przyjętym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., który w strukturze funkcjonalnej miasta przewidywał dla większości tego obszaru przeznaczenie: PP – tereny przemysłowe.



Przyjęte w zmianie planu ustalenia nie naruszają ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 roku., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., które dla większości obszaru wskazuje jednostkę funkcjonalno-przestrzenną: AG1 - tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości, a dla mniejszych fragmentów: PM – tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych oraz TZ – tereny zamknięte – kolejowe.

W granicach obszaru objętego planem nie występują żadne obszary lub obiekty cenne przyrodniczo, objęte ochroną prawną. Brak jest również zabytków. Północno-wschodnia część obszaru znajduje się w strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej.

Obowiązujący plan wprowadził zasadnicze zmiany w stosunku do stanu wcześniejszego: rozległe tereny otwarte – rolne i porolne, zostały przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz zabudowę usługową. Również rozwiązania z zakresu komunikacji drogowej, przedstawione w planie, zakładały budowę nowych ulic: klasy głównej ruchu przyspieszonego i głównej, a także kilku ulic klasy lokalnej i ulic dojazdowych. Nieznacznie zwiększyła się powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej.

Projektowane zmiany planu nie zmieniają głównych ustaleń tego planu, w tym dotyczących przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych, zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Proponowane zmiany planu obejmują:

- dopuszczenie lokalizacji stacji paliw (przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) w terenie 1U,
- dla terenu 1P - ustalenie niższego limitu miejsc parkingowych niż dla pozostałych zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
- dla terenu 1P oraz terenów 1U – 5U - zmianę wskaźników intensywności zabudowy i dopuszczenie wyższej zabudowy niż ustalona w planie.

Ustalenia obowiązującego planu zmierzają do ograniczenia niekorzystnego oddziaływania na środowisko obszaru i jego sąsiedztwa, będącego skutkiem realizacji zapisanego w planie zagospodarowania i użytkowania obszaru. Wprowadzono zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej (1MN/U - 3MN/U i 1U - 5U) ustalono ponadto zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej i dróg. Jedynie w terenach P i P/U mogą jednak znaleźć się liczne przedsięwzięcia należące do grupy mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, takie jak: instalacje przemysłowe, liniowe obiekty infrastruktury technicznej, stacje bazowe telefonii komórkowej i drogi. Projekt zmiany planu dopuszcza dodatkowo lokalizację stacji paliw w terenie 1U.

Realizacja inwestycji zgodnych z ustaleniami obowiązującego planu, wraz z proponowaną zmianą, będzie skutkowała istotnym zmniejszeniem powierzchni terenów otwartych i zmianą stosunków gruntowo-wodnych, a w konsekwencji – zmniejszeniem bioróżnorodności i utratą walorów krajobrazowych tego obszaru. Tym większej wagi nabiera zapewnienie, co najmniej ustalonego w planie, udziału powierzchni biologicznie czynnej na omawianych terenach oraz właściwe urządzenie zieleni, a następnie zapewnienie jej systematycznej, profesjonalnej pielęgnacji. Projekt nie zmienia ustaleń planu w tym zakresie.

Obowiązujący plan wprawdzie znacząco poszerza strefę do urbanizacji, niemniej jednak zawiera liczne ustalenia mające na celu ograniczenie związanych z tym procesem uciążliwości i negatywnego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska. Niezwykle istotne będzie, wobec tego, ściśle respektowanie jego ustaleń – które nie zostają zmienione, dotyczących zasad: zagospodarowania terenów, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz obsługi obszaru przez infrastrukturę techniczną, ponieważ mają one na celu zminimalizowanie negatywnego oddziaływania na środowiska – którego nie można całkowicie wyeliminować.

#### **Obowiązujące akty prawne:**

1. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, 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 2021 r., poz. 247)
3. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839)
4. *Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2020 r., poz. 1219, 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 2021 r., poz. 1098)
7. *Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2021r., poz. 710, ze zm.)
8. *Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* (Dz.U. z 2021 r. poz. 624, ze zm.)
9. *Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze* (Dz.U. z 2021 r., poz. 1420, ze zm.)
10. *Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 21 listopada 2005 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie* (Dz.U. z 2014 r., poz. 1853, ze zm.)

## Materiały źródłowe

1. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.
2. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, Uchwała Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. (nieobowiązujące)
3. *Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych*, grudzień 2021 r.
4. *Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych*, uchwała Nr XXXVI/939/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r.
5. *Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Przyjacielskiej, Małego Rycerza, Tomaszowskiej do terenów kolejowych*, sierpień 2020 r.
6. *Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej* (Strategia z Göteborga)
7. *Strategia Rozwoju Kraju 2020*, Warszawa, wrzesień 2012
8. *.Polityka ekologiczna państwa 2030 (PEP2030)*
9. *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi - Uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4915)*
10. *Program ochrony środowiska Województwa łódzkiego na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2024*, Łódź, 2016
11. *Raporty o stanie środowiska w województwie łódzkim za lata 2012- 2017 r*, opracowanie WIOŚ w Łodzi, Biblioteka Monitoringu Środowiska Łódź 2013 - 2018
12. *Program Ochrony Środowiska dla Miasta Łodzi na lata 2018-2021 z perspektywą do roku 2025 - Uchwała Nr LXXVIII/2101/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 31 października 2018 r.*
13. *Mapa akustyczna miasta Łodzi na lata 2017 - 2022*, Łódź, 2018
14. Uchwała Nr XXXIV/1124/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Łodzi”
15. *Plan gospodarki odpadami dla województwa łódzkiego na lata 2016-2022 z uwzględnieniem lat 2023-2028*, Uchwała Nr XL/502/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 20 czerwca 2017 r.
16. *Atlas Miasta Łodzi*, Urząd Miasta Łodzi, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, 2002 r., 2009 r. i 2012 r.
17. *Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. poz. 1967, ze zm.)
18. *Prognozowanie skutków przyrodniczych planu zagospodarowania przestrzennego*, wyd. IGPiK – Oddział w Krakowie, 1998 r.
19. *Poradnik przygotowania inwestycji z uwzględnieniem zmian klimatu, ich łagodzenia i przystosowania do tych zmian oraz odporności na klęski żywiołowe*, Ministerstwo Środowiska, Departament Zrównoważonego Rozwoju, 2015, Warszawa