

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

dla części obszaru miasta Łodzi

położonej w rejonie alei marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów

kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej

Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej:

mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wiśniewska

Autorzy:

mgr inż. Anna Olaczek-Wołoska

mgr Kamila Pawlak

Łódź, styczeń 2022

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	19
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.....	21
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.....	22
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.....	26
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	29
10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zwartych w projektowanej zmianie planie.....	31
11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanej zmiany planu oraz częstotliwości ich przeprowadzania	32
12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	32
13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym	32
Obowiązujące akty prawne	36
Materiały źródłowe	37

Załącznik:

- Oświadczenie kierującego zespołem autorów prognozy oddziaływania na środowisko

Załącznik graficzny:

- Prognoza oddziaływania na środowisko - rysunek w skali 1:1 000

1. Informacje wstępne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze (zwana dalej prognozą) ustaleń projektu zmiany *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Rady Miejskiej Nr L/1542/21 z dnia 17 listopada 2021 r. Zmianą objęty jest obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który został przyjęty uchwałą Nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 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 : 1 000.

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 planu.

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

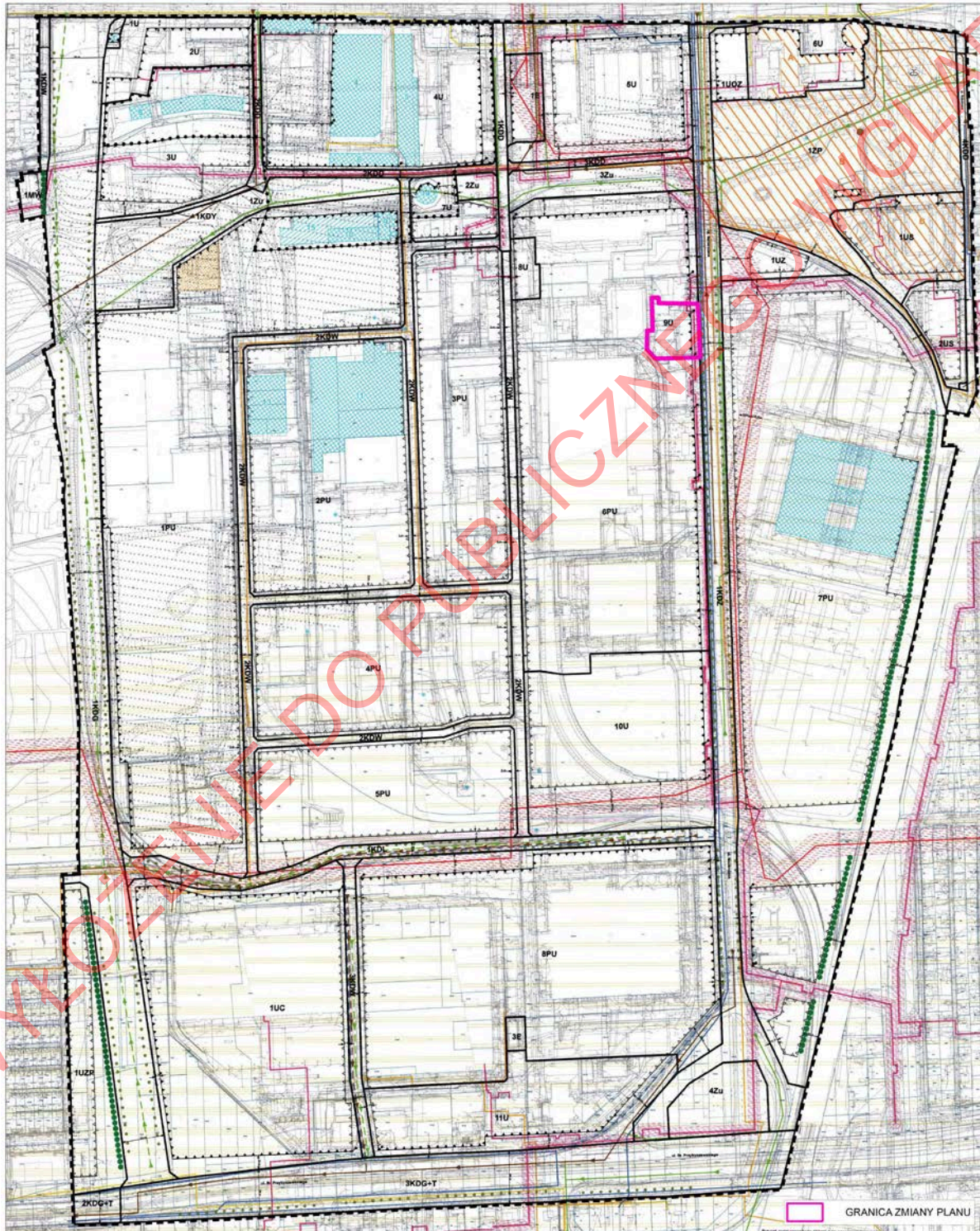
2. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Prognoza - dokument sporządzany w toku prac nad planem miejscowym, jak również nad jego zmianą - 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 Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej, przyjęty uchwałą XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 r. Na poniższym rysunku zaznaczono teren objęty zmianą planu:



Rys. 1. Obszar objęty opracowaniem na tle ustaleń planu przyjętego uchwałą Nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 r.

Projektowane zmiany dotyczą wyznaczonego w planie terenu oznaczonego jako:

- 9U - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży 2 000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych (przeznaczenia uzupełniającego nie wskazano).

Zmianami nie zostały objęte pozostałe wyznaczone w planie tereny.

Projektowane zmiany dotyczą terenu zabudowanego, już wcześniej pełniącego funkcje usługowe. Celem proponowanych zmian jest zwiększenie możliwości inwestycyjnych na tym terenie, w zgodzie z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, tak, aby umożliwić rozwój istniejącej infrastruktury społecznej.

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 projektem planu ustalenia w zakresie:

1. przeznaczenia terenów i ich oznaczenia w tekście i na rysunku planu (symbolu),
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, wynikających z potrzeb ochrony środowiska,
6. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej,
7. zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych,
10. minimalnej liczby miejsc do parkowania,
11. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
12. sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów pełniących inne funkcje niż określone w planie,
13. 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 (t.j. Dz.U. z 2012 r., poz. 647, ze zm.).

W planie nie zostały określone granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów na obszarze objętym ustaleniami planu.

Plan wyodrębnia niżej wymienione tereny o określonym przeznaczeniu, wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz opisane symbolami cyfrowymi i literowymi:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem 1MW; przeznaczeniem uzupełniającym jest zieleń izolacyjna,
- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, oznaczone symbolem 1U,
- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów,

myjni samochodowych, oznaczone symbolami 2U i 5U, przeznaczeniem uzupełniającym jest infrastruktura techniczna,

- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego oraz stacji paliw, oznaczone symbolem 3U; przeznaczeniem uzupełniającym są tereny zabudowy produkcyjnej i magazynów oraz infrastruktura techniczna,
- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, oznaczone symbolem 4U; przeznaczeniem uzupełniającym są parkingi kubaturowe i parkingi podziemne,
- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, oznaczone symbolem 6U,
- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, oznaczone symbolami 7U i 8U,
- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, oznaczone symbolem 9U, **projekt zmiany planu dla terenu 9U ustala przeznaczenie: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych,**
- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone symbolem 10U,
- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego, oznaczone symbolem 11U,
- tereny zabudowy usługowej - usługi zdrowia oznaczone symbolem 1UOZ; przeznaczeniem uzupełniającym jest zabudowa usługowa - usługi podstawowe,
- tereny zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem 1US,
- tereny zabudowy usługowej - usług sportu i rekreacji oznaczone symbolem 2US; przeznaczeniem uzupełniającym jest zabudowa usługowa - usługi hotelarskie,
- tereny zabudowy usługowej w zieleni z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, oznaczone symbolem 1UZ,
- tereny zabudowy usługowej w zieleni - usługi podstawowe oznaczone symbolem 1UZP; przeznaczeniem uzupełniającym jest zieleń izolacyjna,
- tereny zabudowy usługowej - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone symbolem 1UC; przeznaczeniem uzupełniającym jest zabudowa usługowa z wyłączeniem szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego oraz wielostanowiskowe parkingi naziemne i podziemne,
- tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów oraz zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów oświaty, obiektów zamieszkania

- zbiorowego oznaczone symbolami 1PU - 8PU; przeznaczeniem uzupełniającym są parkingi i infrastruktura techniczna,
- tereny zieleni urządzonej w postaci parku oznaczone symbolem 1ZP,
 - tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1Zu, 2Zu, 3Zu i 4Zu; przeznaczeniem uzupełniającym są dojścia, dojazdy, ciągi piesze, infrastruktura techniczna,
 - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oznaczone symbolami 1E, 2E i 3E,
 - tereny dróg publicznych – ulice, ulice z tramwajem, wyszczególnione poniżej; przeznaczeniem uzupełniającym są: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, wiaty przystankowe dla potrzeb komunikacji zbiorowej, zieleń, miejsca postojowe dla samochodów, drogi rowerowe:
 - ulice klasy głównej, oznaczone symbolami 1KDG, 2KDG+T, 3KDG+T,
 - ulica klasy zbiorczej, oznaczona symbolem 1KDZ,
 - ulica klasy lokalnej, oznaczona symbolem 1KDL,
 - ulice klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD,
 - tereny ulic wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW; przeznaczeniem uzupełniającym jest zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem 1KDY; przeznaczeniem uzupełniającym jest zieleń, obiekty małej architektury.

Zapisy planu - uchwały - 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,
- oznaczeń 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.

W ustaleniach dla całego obszaru (ustaleniach ogólnych), jako zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalono:

- ochronę wartościowych elementów zagospodarowania pod postacią: historycznego zespołu zabudowy poprzemysłowej, lokalnych dominat, doliny rzeki Jasień,
- kształtowanie terenów zieleni poprzez: wykształcenie struktur przestrzennych wiążących ze sobą wartościowe kompleksy zieleni oraz ukształtowanie w formie zieleni urządzonej terenu wzdłuż doliny rzeki Jasień,
- nakaz kształtowania zabudowy poprzez: rewaloryzację historycznego zespołu zabudowy poprzemysłowej Heinzla i Kunitzera, zachowanie i odtworzenie lokalnych dominat - kominów i wież, kształtowanie pierzei wzdłuż al. Piłsudskiego, uzupełnienie zespołów istniejącej zabudowy obiektami nawiązującymi do tej zabudowy (formą, skalą, sposobem wykończenia i funkcją), lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
- dopuszczalną kolorystykę obiektów, zasady stosowania materiałów wykończeniowych oraz ustalenia w zakresie lokalizacji i formy ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu zaliczono tereny zieleni urządzonej, dróg publicznych i ciągu pieszo-rowerowego określono w zakresie zasad umieszczenia obiektów małej architektury i urządzeń technicznych. Określono warunki lokalizacji sezonowych obiektów tymczasowych.

Ponadto sformułowano nakazy: zachowania i uzupełniania szpalerów drzew stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych oraz stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM).

W planie zostały ustalone zasady i warunki sytuowania nośników reklamowych i tablic informacyjnych, jako zakazy i dopuszczenia dotyczące formy i lokalizacji, zarówno na terenach przestrzeni publicznych, jak i poza nimi: na budynkach, ogrodzeniach lub wolnostojących, a także w strefie ochrony konserwatorskiej.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustalono przede wszystkim obowiązek stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska, zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

Ponadto sformułowano ustalenia w zakresie: ochrony i kształtowania zieleni (nakaz ochrony pomnika przyrody, zachowania istniejących i kształtowania nowych terenów zieleni urządzonej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz rekompensowania wycinki drzew nowymi nasadzeniami), ochrony powietrza, ochrony zasobów wód podziemnych – zgromadzonych w Głównym Zbiorniku Zasobowym Wód Podziemnych i ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym.

W zakresie ochrony przed hałasem, w planie dokonano wskazania terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne, kwalifikując je jako:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (MW, 1U, 4U, 1UZ i 2US),
- tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (6U i 9U), **projekt zmiany planu nie zmienia ustaleń dotyczących ochrony przed hałasem dla terenu 9U,**
- tereny szpitali w miastach (10U)
- teren rekreacyjno-wypoczynkowy (1ZP).

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej zespołu zabudowy przemysłowej w granicach przedstawionych na rysunku planu. Dodatkowo ustalono ochronę zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu numerami 1 – 14 oraz obiektu oznaczonego na planie numerem 15.

Dla wyznaczonej strefy i wskazanych obiektów sformułowano zasady ochrony, w postaci zakazów, nakazów i dopuszczeń. Ustalenia dla tych obiektów zostały ponadto zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Jako objęte ochroną dobra kultury współczesnej wskazano niżej wymienione obiekty, oznaczone na rysunku planu literami A i B:

Nr obiektu/ symbol	Nazwa zabytku
A	Szkoła Tysiąclecia
B	piłwalnia KS "UNIA" wraz z założeniem parkowym - zespół wypoczynkowy dla pracowników Anilany

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w planie zawarto ustalenia dopuszczające dokonywanie scalania i podziału nieruchomości na wniosek. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz parametry uzyskanych w ten sposób działek budowlanych zapisano w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały sformułowane jako:

- ograniczenia wysokości obiektów we wskazanych na rysunku planu strefach wytyczonych przez powierzchnie podejścia lub wznoszenia statków powietrznych,
- zastosowanie oznakowania przeszkodowego obiektów przekraczających wysokość 50 m n.p.t, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszczenie budowy w oparciu o przepisy odrębne - we wskazanym na rysunku planu obszarze gruntów o złożonej budowie geologicznej.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych plan ustala obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz ciągu pieszo-rowerowego. Określony został układ drogowy umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym (ulice klasy głównej i zbiorczej), układ podstawowy (ulice klasy lokalnej) i układ uzupełniający (ulice klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne oraz ciąg pieszo-rowerowy). Obsługę komunikacyjną terenów zapewnią zjazdy indywidualne i publiczne oraz drogi dojazdowe wewnętrzne.

Ustalona została minimalna liczba miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i rowerów, dla różnych funkcji obiektów, z uwzględnieniem miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. **Projekt zmiany planu ustala w terenie 9U dla obiektów zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na te cele - 1 stanowisko na każde zaczęte 300 m² powierzchni użytkowej, jako wyjątek od przyjętego w planie wskaźnika - 1 stanowisko na każde zaczęte 150 m² powierzchni użytkowej.**

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

- wyposażaniu terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowie i rozbudowie istniejących sieci,
- nakazie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach terenów przeznaczonych pod tę infrastrukturę lub w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem lokalizacji w terenach o innym przeznaczeniu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- nakazie lokalizacji przewodów sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych jako podziemnych z dopuszczeniem lokalizacji przewodów elektroenergetycznych jako nadziemne gdy umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów.

Wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono na 30% - dla wszystkich terenów. **W projekcie zmiany planu podtrzymano ustaloną wysokość składki (30%) dla wszystkich terenów.**

Ustalenia szczegółowe zostały sformułowane:

- dla wszystkich terenów – w zakresie przeznaczenia,
- dla wszystkich terenów oprócz terenów dróg – w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- dla terenów oznaczonych w planie jako 3U, 4U, 1PU, 2PU, 7PU i 1ZP – w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- dla terenów oznaczonych w planie jako MW, U, UOZ, US, UZ, UZP, UC i PU – w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
- dla terenów dróg publicznych (ulic), dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-rowerowego 1KDY – w zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych.

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - 25% - dla terenu 1US,
 - 27% - dla terenu 1U,
 - 30% - dla terenów 1MW,
 - 35% - dla terenów 6U, 1E, 3E i dla działki 24/2 w terenie 1ZP,
 - 40% - dla terenów 7U, 8U, 9U, 10U, 2US, 1UZP, 1UZ
 - 50% - dla terenów 2U, 11U, 1UOZ oraz dla terenów 1PU-8PU, gdzie dopuszczono zwiększenie do 70% - na działkach, na których powierzchnia zabudowy istniejąca w dniu wejścia w życie planu przekracza 50%,
 - 55% - dla terenów 3U, 3E,
 - 60% - dla terenów 4U, 5U, 1UC,
- intensywność zabudowy (minimum – maksimum) dla terenów:
 - 1MW - 0,5 – 1,2; 1U - 0,5 – 0,6; 2U i 5U - 1,0 – 2,5; 3U, 2PU i 3PU - 0,3 – 1,8; 4U - 1,4 – 3,0; 6U - 0,4 – 1,0; 7U - 0,5 – 4,0; 8U - 0,8 – 1,6; 9U - 0,2 – 1,4; 10U - 0,2 – 1,2; 11U - 0,3 – 1,0; 1UOZ - 1,0 – 2,0; 1UZ - 0,5 – 1,8; 1UZP - 0,2 – 0,8; 1US - 0,1 – 0,3; 2US - 0,5 – 1,4; 1UC - 0,5 – 1,5; 1PU, 4PU i 5PU - 0,3 – 1,5; 6PU, 7PU i 8PU - 0,3 – 2,0; 1ZP dla działki 24/2 - 0,5 – 0,7; 1E, 2E i 3E - 0,3 – 0,6;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - 10% - dla terenów 2U, 3U, 5U, 8U, 11U, 1UOZ, 1UC, 1PU-8PU oraz dla działki 24/2 w terenie 1ZP,
 - 15% - dla terenu 4U,
 - 20% - dla terenów 7U, 9U, 10U, 1US, 2US,
 - 25% - dla terenów 6U, 2E,
 - 30% - dla terenów 1MW, 1UZ, 1UZP
 - 45% - dla terenów 1E i 3E,
 - 50% - dla terenu 1U,
 - 70% - dla terenów 1Zu – 4Zu,
 - 80% - dla terenu 1ZP.

Dla terenów dróg i ciągu pieszo-rowerowego wskaźniki nie zostały ustalone.

Ustalono także parametry kształtowania zabudowy oraz zasady: kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji, stosowania materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów, a także parametry nowo wydzielonych działek.

Projekt zmiany planu nie wprowadza zmian ustalonych w planie wskaźników i parametrów zabudowy, jedynie dopuszcza w terenie 9U lokalizację ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości do 1,5 m.

W uchwale, inicjującej sporządzenie omówionego wyżej planu miejscowego, zapisano, iż przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.

Obowiązujący plan nie naruszał ustaleń obowiązującego w czasie jego sporządzenia i uchwalenia *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, zatwierdzonego Uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r. W strukturze funkcjonalnej miasta w granicach obszaru objętego planem przewidziano tereny o następującym przeznaczeniu:

- tereny koncentracji usługowych (UC) – obejmujące obiekty jak i zespoły obiektów, wymagające wydzielonych terenów i spełniające funkcje ogólnomiejskie; funkcje dopełniające uznaje się za dopuszczalne pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową; funkcję mieszkaniową uznaje się za uzupełniającą, pod warunkiem, iż wynika ona z potrzeb funkcji podstawowej,
- tereny przemysłowo-usługowe (PU) – obejmujące tereny przenikających się funkcji produkcyjnych, magazynowych lub wydzielonych terenów usługowych; w znacznym stopniu obejmują one tereny przekształceń i rewitalizacji, przechodząc w części z funkcji przemysłowych w usługowe; funkcja mieszkaniowa dopuszczalna jest jako uzupełniająca pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów szczególnych, **obszar objęty zmianą planu znajduje się w obrębie tej jednostki**,
- tereny usług handlu wielkopowierzchniowego (UH) – obejmujące istniejące obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m², dopuszcza się przekształcenie i wzbogacenie programowe celem tworzenia wielofunkcyjnych centrów usługowych o zasięgu dzielnicowym,
- tereny zieleni naturalnej i dolin rzecznych (ZN) – obejmujące obszary związane z obniżeniami dolinnymi, zwłaszcza obszarami den dolinnych, korytarzami ekologicznymi oraz terenami otwartymi, obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem urządzeń obsługi tych terenów i infrastruktury technicznej,
- tereny zieleni urządzonej z programem usługowym (ZP) – obejmujące tereny zieleni z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych, dopuszczalna jest lokalizacja obiektów obsługi związanych z funkcją podstawową,
- tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) – obejmujące tereny zarówno o zabudowie zwartej, jak i w strukturach rozluźnionych – osiedlowych. Tereny te obejmują jednocześnie program usług podstawowych, lokalnych centrów terenów rekreacji, zieleni i sportu oraz obsługi komunikacyjnej. Inne elementy programu ogólnomiejskiego, jak działalność gospodarcza i usługowa, dopuszczane być mogą pod warunkiem, że nie powodują kolizji z funkcją podstawową,
- tereny dróg publicznych – droga klasy głównej o przebiegu północ-południe (proj. ul. Konstytucyjna) oraz drogi o przebiegu wschód-zachód (istniejąca al. Piłsudskiego, ul. Przybyszewskiego), droga klasy zbiorczej o przebiegu północ-południe (ul. Niciarniana).

W *Studium* ustalone zostały standardy, które powinny być uwzględnione przy konstruowaniu dokumentów związanych z kształtowaniem przestrzeni. Opisywany obszar znajdował się w zasięgu dwóch stref, mianowicie: centralnej (w wąskim pasie terenu wzdłuż al. J. Piłsudskiego, po zachodniej stronie ul. Niciarnianej) oraz śródmiejskiej (większość obszaru).

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania fizjograficzne oraz stopień zainwestowania i potrzeby rozwojowe miasta kierunek polityki przestrzennej w zakresie zagospodarowania analizowanego obszaru, przyjęty w *Studium* a 2010 roku był uzasadniony i celowy. Jak wskazano w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu (na etapie sporządzania tego projektu): „na analizowanym obszarze należy dążyć do ograniczenia

funkcji przemysłowej na rzecz funkcji usługowej. Ze względu na uciążliwość i wystąpienie możliwych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, należy wykluczyć lokalizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej bez względu na rodzaj intensywności. Należy również zakazać lokowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko celem ograniczenia oddziaływania opisywanego rejonu na sąsiednie obszary miasta zagospodarowane głównie na funkcje mieszkaniowe. Postuluje się zachować istniejące walory krajobrazu kulturowego oraz maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej i co najmniej utrzymania obecnej powierzchni biologicznie czynnej.”

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. oraz Uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. Dla przedmiotowego obszaru w *Studium* przyjęto jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę, w Strefie Ogólnomiejskiej:

- AG1 - Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości.

Jednostki AG1 zostały scharakteryzowana jako „obszary pełniące kluczową rolę dla rozwoju gospodarczego Łodzi, zlokalizowane w większości w południowej części miasta, rozmieszczone głównie wzdłuż szlaku kolei obwodowej, przy trasach wylotowych lub przylegające do Portu Lotniczego im. Władysława Reymonta.”

Głównymi celami polityki przestrzennej w tych jednostkach są:

1. Zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta,
2. Porządkowanie, uzupełnianie i kreacja nowej struktury przestrzennej,
3. Koncentracja obszarów o potencjalnej uciążliwości wraz z kształtowaniem poprawnych relacji terenów z obszarami sąsiednimi.

W *Studium* zostało ustalone przeznaczenie terenów w jednostkach AG1:

- dopuszczalne: tereny zabudowy przemysłowej, usługowej, składy, magazyny, centra logistyczne, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym;

- dopuszczalne z ograniczeniami: tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz usługowej o funkcjach chronionych akustycznie – wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

Dla jednostki AG1 ustalono wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia biologicznie czynna w wysokości minimum: 10%,

- intensywność zabudowy, w wysokości (brutto do całości terenu) maksimum: 1,0.

W zakresie kształtowania zieleni ustalono zasadę zwiększania udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów, w pasach drogowych.

Zgodnie z zapisami *Studium* cały obszar objęty zmianą planu należy do obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji. Nie znajduje się w granicach żadnej z wyznaczonych w *Studium* stref ochrony konserwatorskiej.

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania fizjograficzne oraz stopień zainwestowania i potrzeby rozwojowe miasta, kierunek polityki przestrzennej w zakresie zagospodarowania analizowanego obszaru, przyjęty w *Studium*, jest uzasadniony i celowy.

Jak wskazano wyżej, omawiany obszar objęty jest ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej*, przyjętego uchwałą Nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 r.

Obszar objęty zmianą w planie tym stanowi teren oznaczony symbolem 9U, dla którego ustalono przeznaczenie: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych (przeznaczenia uzupełniającego nie wskazano).

Teren 9U w planie został zaliczony do terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne, jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

Dla terenu tego ustalono wskaźniki zagospodarowania:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
- intensywność zabudowy: 0,2 – 1,4,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

Plan ten sporządzany był w zgodności ze *Studium* z 2010 roku - nieobowiązującym już, ale obecne *Studium* utrzymuje wskazane we wcześniejszych dokumentach planistycznych kierunki i zasady zagospodarowania tej części miasta.

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

Położenie geograficzne

Według rejonizacji fizycznogeograficznej J. Kondrackiego (1998) opisywany obszar leży w granicach mezoregionu Wysoczyzny Łaskiej przynależnej do makroregionu Niziny Południowopolskiej. Wymienione jednostki należą do prowincji niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Nizin Środkowopolskich.

Zgodnie z podziałem na regiony geomorfologiczne środkowej Polski wg S. Gilewskiej (1991) obszar objęty opracowaniem znajduje się w obrębie mezoregionu - Wysoczyzna Łaska. Mezoregion ten wchodzi w skład Niziny Południowopolskiej, należącej do podprowincji Niziny Środkowopolskiej i prowincji Niż Środkowoeuropejski.

W podziale miasta Łodzi na jednostki geomorfologiczne wg J. Goździka i J. Wieczorkowskiej, gdzie kryterium podziału zostało oparte na podobieństwie cech morfogenetycznych i budowie wewnętrznej oraz genezy form terenu, obszar opracowania znajduje się na Równinie Łódzkiej, w obrębie zachodniego skłonu Wzgórz Łagiewnickich.

Równoległe do północnej granicy analizowanego terenu, w odległości ok. 100 m, przebiega dolina rzeki Jasień – na tym odcinku ukrytej w podziemnym kanale.

Rzeźba terenu

Rzeźba terenu całej Łodzi, w tym obszaru objętego opracowaniem, została ukształtowana przez szereg procesów morfotwórczych, związanych z działalnością lądolodu i działalnością wód pochodzących z deglacjacji lądolodu oraz w procesach peryglacialnych. Analizowany obszar znajduje się w zasięgu równiny denudacyjnej. Wysokość bezwzględna wynosi około 225 m n.p.m., a spadki terenu mieszczą się między 1° a 2°. Rzeźba terenu nie jest urozmaicona i nie stanowi ograniczenia dla posadowienia zabudowy oraz budowy obiektów liniowych infrastruktury technicznej. Małe deniwelacje i niewielkie spadki terenu pozwalają na dowolność w kształtowaniu zabudowy, zarówno pod względem układu w stosunku do poziomicy, jak i długości projektowanych obiektów.

Budowa geologiczna

Obszar Łodzi położony jest w obrębie dwóch jednostek strukturalnych: antyklinorium środkowopolskiego, obejmującego jego północno-wschodnią część, oraz synklinorium szczecińsko-łódzko-miechowskiego, w zasięgu którego są centralne, południowe i zachodnie rejony, w tym omawiany obszar. Jednostką niższego rzędu synklinorium szczecińsko-łódzko-

miechowskiego jest niecka mogileńsko-łódzka, której południowy fragment - niecka łódzka stanowi dominującą jednostkę tektoniczną na obszarze miasta.

W budowie geologicznej omawianego obszaru górną, powierzchniową warstwę tworzą utwory powstałe w czwartorzędzie: w części południowo-zachodniej plejstocenijskie, związane ze zlodowaceniem Warty gliny zwałowe, a w części północno-wschodniej - młodsze, holocenijskie namuły den dolinnych.

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

Na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

Wody

Przez dany obszar nie przepływają żadne ciekі wodne, ani nie występują tam zbiorniki wód powierzchniowych. Przedmiotowy obszar w całości leży w dorzeczu Odry (w Regionie Wodnym Warty, administrowanym przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Wody Polskie w Poznaniu), w dorzeczu Neru i przynależy do zlewni rzeki Jasień.

W wyniku degradacji stosunków wodnych rzeka Jasień w większości swojego biegu zatraciła swój pierwotny charakter. Jasień swój początek bierze w rejonie ul. Pomorskiej oraz ul. Giewont. W rejonie ul. Wałowej rzeka płynie już podziemnym kanałem, a na powierzchnię wychodzi w Parku nad Jasieniem, tym samym w sąsiedztwie obszaru opracowania płynie pod ziemią. Dawniej na terenie dzisiejszego Parku Widzewskiego przy KS Anilana rzeka tworzyła staw, którego wody napędzały urządzenia młyna Arest. Obecnie zbiornik jest znacznie mniejszy niż w przeszłości oraz zasilany z sieci miejskiej.

Aktualny przepływ i reżim wodny rzeki Jasień kształtowany jest głównie przez wody opadowe i roztopowe, dostające się do niej siecią kanałów deszczowych i przelewów burzowych oraz przez nielegalne zrzuty zanieczyszczeń. Obieg wody jest tu silnie zaburzony - przekształceniu uległy wspomniany reżim zasilania ciekі oraz warunki retencji wód (retencji powierzchniowej i retencji gleby), zaś poziom wód gruntowych uległ obniżeniu. Uszczelnienie powierzchni terenu istotnie przyspieszyło procesy formowania się spływu powierzchniowego oraz doprowadziło do zmniejszenia infiltracji.

Jednolitą częścią wód powierzchniowych (JCWP) jest oddzielny i znaczący element wód powierzchniowych: jezioro, sztuczny zbiornik wodny, ciek a także fragment morskich wód wewnętrznych itp. Większe ciekі dzielone są na mniejsze odcinki stanowiące JCWP. Omawiany obszar położony jest w zlewni jednolitych części wód powierzchniowych: PLRW6000171832189 „Jasień”.

Podstawą oceny ww. JCWP były badania prowadzone w punkcie pomiarowo-kontrolnym nr 22: Jasień - ul. Odrzańska, Łódź.

Na podstawie przeprowadzonego monitoringu jakości wód powierzchniowych, stan/potencjał ekologiczny JCWP „Jasień” określono jako zły. Na jakość omawianych jednolitych części wód niewątpliwie wpływa sposób użytkowania i zagospodarowania tych terenów.

Tabela 1 Ocena jakości Jednolitych Części Wód Powierzchniowych

nazwa i kod JCWP	nazwa punktu pomiarowego	stan / / potencjał ekologiczny	stan JCWP
Jasień PLRW6000171832189	Jasień - ul. Odrzańska, Łódź	ZŁY	ZŁY

Źródło: Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2017 r., WIOŚ w Łodzi, 2018

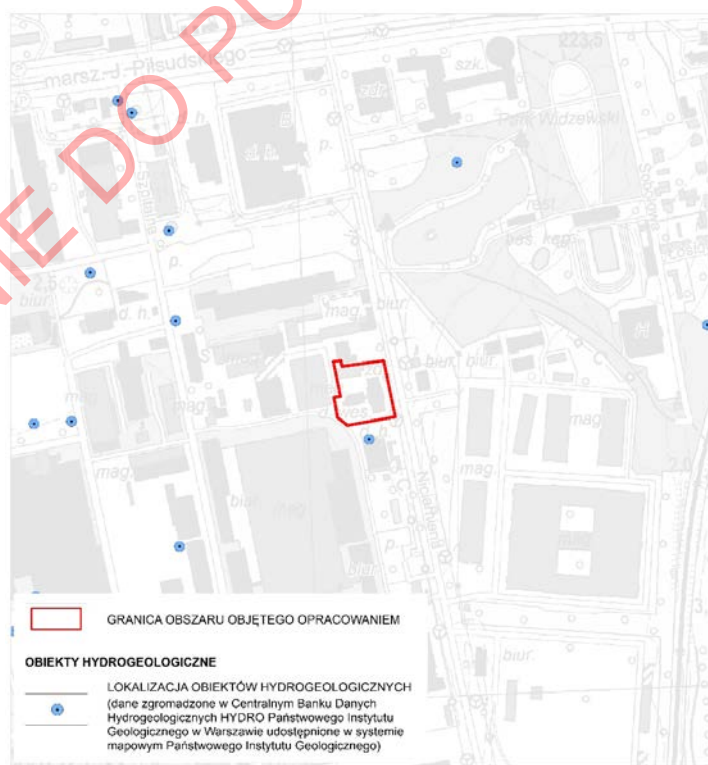
Warunki hydrogeologiczne części Łodzi obejmującej omawiany obszar, przedstawione zostały na Mapie hydrogeologicznej Polski 1:50 000 Arkusz Łódź-Zachód (627) opracowanej (wraz z objaśnieniami do mapy), przez Państwowy Instytut Geologiczny w 2002 r. Główny poziom wodonośny na tym obszarze to poziom czwartorzędowy występujący na głębokości od 10 do 30 m p.p.t. Podrzednymi poziomami wodonośnymi są wody w utworach górnej i dolnej kredy.

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

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

W Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., Dz. U. poz. 1967), dla jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) zostały ustalone cele środowiskowe z uwzględnieniem ich aktualnego stanu. JCWPd obejmujące obszar miasta Łodzi zidentyfikowano jako niezagrożone nieosiągnięciem celów środowiskowych, a celem środowiskowym jest dobry stan chemiczny i ilościowy.

Obszar objęty opracowaniem jest zagospodarowany i wyposażony w odpowiednią podziemną infrastrukturę techniczną – kanalizację sanitarną i sieć wodociągową. Na obszarze nie ma ujęć wód podziemnych (otworów hydrogeologiczne); jedno ujęcie jest niedaleko południowej granicy, inne – w dalszej odległości (rys. 2).



Rys. 2. Ujęcia wód podziemnych (otwory hydrogeologiczne)

Źródło: Portal Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego

Gleby i grunty

Skalami macierzystymi gleb obszaru opracowania są czwartorzędowe utwory polodowcowe – gliny zwałowe oraz namuły den dolinnych.

Gleby analizowanego obszaru zostały przekształcone wskutek działalności człowieka - mają charakter antropogeniczny. Dokonały się w nich zasadnicze zmiany właściwości morfologicznych, fizycznych i chemicznych, które zaburzają układy biologiczne w glebie i doprowadzają do jej degradacji: pokrywa glebowa cechuje się niską wilgotnością, wysokim poziomem zanieczyszczenia i bardzo małą zawartością związków potrzebnych do prawidłowego przebiegu procesów wegetacji roślin. Miąższość pokrywy gleb antropogenicznych przekracza 2,00 m. Warunki glebowe obszaru objętego opracowaniem są zatem bardzo niekorzystne dla wegetacji, nie stanowią zaś przeszkody dla realizacji inwestycji budowlanych. Na omawianym obszarze nie występują gleby przydatne rolniczo.

Grunty analizowanego obszaru, zgodnie z ewidencją prowadzoną przez Łódzki Ośrodek i Geodezji, zostały zakwalifikowane do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych.

Według opinii geologicznej pt. „*Badanie gruntu w celu określenia zagrożeń środowiska oraz wstępnego rozpoznania warunków posadowienia zabudowy dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej*” (Łódź, 2012) badanie zanieczyszczenia gruntu na obszarze objętym tym planem wykazało, że wartości dopuszczalne stężeń zanieczyszczeń w większości otworów badawczych nie zostały przekroczone (ocenę odnoszono do wartości dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w gruncie dla obszaru sozologiczno-urbanistycznego B). Wyjątek stanowił rejon zlokalizowany w zachodniej części obszaru objętego planem, a więc poza omawianym obszarem objętym zmianą planu, gdzie stwierdzono przekroczenia cynku, ołowiu, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych a także podwyższone wartości olejów mineralnych.

Zieleń

Szata roślinna obszaru objętego opracowaniem należy do znacznie przekształconych. Wysoka presja urbanistyczna doprowadziła do degradacji naturalnych siedlisk. Według *Atlasu Miasta Łodzi* (z 2002 r.) rejon, w którym znajduje się obszar opracowania, pod względem liczebności gatunków roślin zielnych charakteryzuje się średnim bogactwem florystycznym, tzn. że występuje tu od 150 do 250 gatunków/km².

Roślinność rzeczywistą w tej części miasta stanowi, według *Atlasu*, roślinność ruderalna, natomiast aktualną potencjalną roślinnością naturalną, czyli taką, która rozwinęłaby się w obecnych warunkach środowiska po ustaniu ingerencji człowieka, jest eutroficzny las jodłowy *Galio-Abietenion* w kompleksie z wilgotnym grądem lub kwaśną buczyną; są to jednak obszary o siedlisku silnie zmienionym, dlatego diagnoza potencjalnej roślinności jest niepewna. Dany teren znajduje się wewnątrz obszaru o największym udziale kenofitów we florze (powyżej 20%). W północnej części analizowanego terenu występuje stanowisko miłki drobnej - *Eragrostis minor*, przedstawiciela gatunków urbanofilnych.

Na tym obszarze nie ma zespołów zieleni urządzonej, takich jak: parki, zieleńce, czy skwery, a jedynie – w znikomej ilości – zieleń przyuliczna i towarzyszącą zabudowie. W sąsiedztwie obszaru, po jego północno-wschodniej stronie, znajduje się Park Widzewski o powierzchni ok. 5 ha.

Fauna

Na podstawie informacji zawartych w *Atlasie Miasta Łodzi* (2002) można stwierdzić, że świat zwierzęcy jest tam bardzo ubogi - w granicach obszaru nie odnotowano występowania głównych stanowisk występowania płazów, gadów, ssaków, czy rzadkich i zagrożonych owadów oraz ptaków – co wynika z położenia obszaru w strefie zurbanizowanej miasta i jego

przekształcenia antropogenicznego. Liczba lęgowych gatunków ptaków w tym rejonie szacowana jest na 25-34 gatunków na km². Z uwagi na lokalizację terenu opracowania w sąsiedztwie ścisłego centrum Łodzi, można przypuszczać, iż jest to miejsce występowania charakterystycznych dla tej strefy gatunków, m.in. gołębia, oraz ssaków: szczura wędrownego, myszy domowej, kreta, czy nornicy.

Warunki klimatyczne

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

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

Centralna część miasta, w tym także opisywany obszar wytwarza znaczną ilość energii cieplnej, podwyższając temperaturę powietrza w warstwach przyziemnych. Dodatkowo sztuczne powierzchnie pochłaniają więcej promieniowania słonecznego, niż tereny otwarte i magazynują ciepło, następnie wypromieniowując je powoli w ciągu nocy. W efekcie na obszarach zabudowanych tworzą się tzw. „miejskie wyspy ciepła”, w których temperatura powietrza jest – zwłaszcza zimą – wyższa, niż na terenach wolnych od zabudowy. Równocześnie jednak zanieczyszczenie powietrza jest czynnikiem zmniejszającym ilość energii słonecznej docierającej do powierzchni terenu.

Charakterystyczna dla mikroklimatu w centrum dużego miasta jest ilość dni pochmurnych w ciągu roku, większa niż na obszarach sąsiednich – na skutek konwekcji nad miastem, wywołanej zwyżką temperatury i zanieczyszczeniem powietrza, a tym samym większą ilością źródeł kondensacji pary wodnej.

Przeciętna roczna suma opadów dla miasta Łodzi wynosi około 600 mm. W przebiegu rocznym największe wartości opadów przypadają (tak, jak w całej Polsce) generalnie na miesiące półrocza ciepłego (maj – październik), w których występuje największa liczba dni z opadem większym niż 10 mm.

Na terenie Łodzi dominują wiatry z sektora zachodniego (szczególnie W i SW) oraz – w mniejszym stopniu – z sektora wschodniego (głównie E i SE). Stanowiąca zwartą zaporę zabudowa centralnych rejonów miasta utrudnia jego prawidłową wentylację.

Zagospodarowanie

Obszar opracowania, położony w strefie zurbanizowanej Łodzi, pod względem zagospodarowania jest typowy dla tej strefy i nie odbiega charakterem od pobliskich terenów. Analizowany obszar od wschodu graniczy z ulicą Niciarnianą. Ze wszystkich stron otaczają go tereny aktywności gospodarczej - hale magazynowe i produkcyjne.

W granicach przedmiotowego obszaru znajdują się obiekty usługowe, tj. Miejski Ośrodek Profilaktyki i Terapii Uzależnień im. Bł. Rafała Chylińskiego oraz restauracja. Oba obiekty obsługiwane są z ul. Niciarnianej. Miejsca postojowe częściowo zorganizowane są na terenie obu nieruchomości a częściowo zlokalizowane są w pasie drogowym ulicy Niciarnianej.

Wartości kulturowe

Obszar nie posiada uznanych walorów kulturowych – w jego granicach nie znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków, czy do gminnej ewidencji zabytków, ani nie jest objęty żadną strefą ochrony konserwatorskiej i strefą ochrony archeologicznej.

Wg ustaleń *Studium*, w sąsiedztwie omawianego obszaru, na obszarze objętym obowiązującym planem miejscowym, znajduje się obszar pod nazwą Widzewska Manufaktura, wymagający szczególnej ochrony konserwatorskiej. Obejmuje on rozległy teren dawnej Widzewskiej Manufaktury – kompleksu przemysłowego z końca XIX w.

rozbudowanego w okresie międzywojennym i po 1945 r. W pobliżu wskazano także uznane obiekty urbanistyki i architektury XX wieku: Szkołę Tysiąclecia znajdującą się przy ul. Piłsudskiego 159 oraz otwartą pływalnię KS UNIA (zespół wypoczynkowy dla pracowników Anilany) położoną przy ul. Niciarnianej 40/44.

W odległości około 100 m na północny wschód od obszaru znajduje się Park Widzewski.

Powiązania ekologiczne

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

W granicach obszaru nie występują żadne obiekty ani obszary przyrodnicze i krajobrazowe objęte prawnymi formami ochrony - w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, ani proponowane do objęcia taką ochroną.

Obszar nie wchodzi w skład żadnego z terenów tworzących system ekologiczny miasta. Znajdująca się tam zieleń to jedynie zieleń towarzysząca drogom (ulicom) i zabudowie. Teren ten pod względem liczebności gatunków roślin zielnych charakteryzuje się średnim bogactwem florystycznym, tzn. że występuje tu do 150 do 250 gatunków/km².

Najbliższymi ogólnie dostępnymi terenami zieleni miejskiej są (w odległości w linii prostej):

- Park Widzewski – ok. 100 m na północny wschód od obszaru,
- Park „Nad Jasieniem” i Zieleniec przy ul. Paryskiej – ok. 700 m na zachód od obszaru,
- Park im. Roberta Baden-Powella Naczelnego Skauta Świata i Park im. 3 Maja – ok. 800 m na północ i 1,1 km na północny zachód od obszaru,
- Park Widzewska Górka – ok. 1 km na południowy wschód od obszaru,
- Park Źródliska I i II – ok. 1,8 km na zachód od obszaru.

Wymienione parki należą do głównych elementów struktury przyrodniczej miasta, ale zagospodarowanie dzielących je terenów, a zwłaszcza istniejące ciągi komunikacyjne – drogi i linie kolejowe – sprawiają, że brak jest połączeń między nimi. Przebiegająca na północ od obszaru dolina Jasienia (na tym odcinku płynącego w krytym kanale) wskazywana jest jako uzupełniający łącznik przyrodniczy, jednak istniejące zainwestowanie stanowi blokadę przepływu powietrza.

Najbliżej położonym pomnikiem przyrody jest wierzba biała, rosnąca po wschodniej stronie stawu w Parku Widzewskim (ok. 300 m od obszaru), a obszarami chronionymi - użytki ekologiczne:

- Mokradła przy Pomorskiej (ok. 2 km na wschód),
 - Stawy w Mileszkach (ok. 3 km na wschód),
 - Jeziorko Wiskitno (ok. 3 km na południowy wschód)
- oraz Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Źródła Neru (ok. 7 km na południowy wschód).

W jeszcze większej odległości, kilkunastu do kilkudziesięciu kilometrów, znajdują się najbliższe położone wyznaczone obszary Natura 2000 (Buczyna Gałkowska, Buczyna Janinowska).

Jedynym kierunkiem powiązań ekologicznych jest więc ciąg doliny Jasienia - pomimo jej znacznej degradacji - łączący tereny otwarte położone przy wschodniej granicy miasta z parkami miejskimi w jego strefie centralnej.

Na obszarze opracowania planu nie stwierdzono występowania objętych ochroną siedlisk przyrodniczych, ani chronionych gatunków zwierząt, roślin oraz grzybów (Atlas miasta Łodzi, 2002).

Przyrodnicze przeciwwskazania dla możliwości zagospodarowania obszaru

Na omawianym obszarze nie występują istotne przeciwwskazania w zakresie warunków geologiczno-inżynierskich dla lokalizacji zabudowy. Na obszarze występują wyłącznie gleby antropogeniczne, które charakteryzują się niską wilgotnością, wysokim poziomem zanieczyszczenia oraz małą zawartością składników pokarmowych potrzebnych do wegetacji roślin. Obecne zagospodarowanie, a także znikoma powierzchnia tego obszaru wskazują, że nie ma przeciwwskazań dla możliwości jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami tak obowiązującego planu, jak i projektowanej zmiany.

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

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

Obecne zagospodarowanie tego obszaru stanowi zabudowa usługowa, wraz z dojazdami i miejscami postojowymi. 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. Nie ulegają zmianie: przeznaczenie terenu (jedynie dopuszczono możliwość lokalizacji niektórych, wcześniej wykluczonych rodzajów usług), a także wskaźniki zagospodarowania terenu ani parametry zabudowy. W granicach obszaru objętego obowiązującym planem - w tym na obszarze objętym zmianą planu - oraz w jego otoczeniu - przyrodnicze elementy środowiska, takie jak zielen, gleby, powietrze i wody, należą do mocno przekształconych - i takie pozostaną. W przypadku braku realizacji projektowanej zmiany planu nie wystąpią zmiany stanu środowiska.

5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Ze względu na silną urbanizację części miasta obejmującej analizowany obszar, przekształceniom uległy wszystkie elementy środowiska naturalnego – zarówno biotyczne, jak i abiotyczne – a skala zaistniałych zmian jest duża.

Wnioski płynące z wyników *Raportów o stanie środowiska w województwie łódzkim* oraz analiz przeprowadzanych w poprzednich rozdziałach wyraźnie wskazują na niezbyt zadowalający stan środowiska przyrodniczego danego obszaru.

Do głównych źródeł zanieczyszczeń gazowych i pyłowych zaliczają się: intensywny ruch transportu drogowego na głównych arteriach obszaru objętego obowiązującym planem i migracja zanieczyszczeń powietrza z innych części miasta, szczególnie z nad silnie zanieczyszczonego centrum. Mniejszą rolę należy przypisać immisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych przez zakłady przemysłowe znajdujące się na obszarze objętym obowiązującym planem. Mimo, iż natężenie ruchu drogowego jest bardzo duże, to na obszarze opracowania stężenia zanieczyszczeń gazowych oraz metali ciężkich w pyle zawieszonym nie przekraczały poziomów dopuszczalnych. Przekroczenia dopuszczalnych poziomów stężeń dotyczyły jedynie benzo(a)pirenu w pyle PM10. Niemniej jednak analizowany obszar należy zaklasyfikować do kategorii terenów o wysokim ryzyku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, ze względu na możliwość przemieszczania się zanieczyszczeń z nad centrum.

W strefach przyległych do ciągów komunikacyjnych, mieszkańcy i użytkownicy narażeni są na wysoki poziom natężenia dźwięku. Ograniczenie hałasu emitowanego przez ruch pojazdów może zostać osiągnięte przez zmianę nawierzchni na posiadającą dobre

parametry akustyczne, ograniczenie ruchu samochodowego (zwłaszcza pojazdów ciężkich) oraz modernizację dróg i torowisk.

Kolejnym elementem środowiska o niezadowalającej jakości są wody powierzchniowe i podziemne. Wody gruntowe, ze względu na ich płytkie występowanie, przy jednoczesnym braku lub znacznym ograniczeniu izolacji od powierzchni terenu, pozostają bezpośrednio narażone na zanieczyszczenie w wyniku wymywania substancji skumulowanych w gruncie. Natomiast na terenach o zwartej zabudowie zagrożeniem dla wód powierzchniowych są zanieczyszczenia wprowadzane z wodami opadowymi, spływającymi z utwardzonych obszarów tj.: dróg, parkingów, terenów przemysłowych i handlowych. Ochrona wód musi być zatem realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń.

Wobec wielości zagrożeń możliwość ich eliminacji i ograniczania w celu osiągnięcia poprawy jakości środowiska zależeć będzie od kompleksowo podejmowanych działań obejmujących wprowadzanie zmian w zakresie infrastruktury i rozwiązań komunikacyjnych, dotyczących rewitalizacji istniejącej zabudowy i wdrażania rozwiązań ograniczających emisyjność danego obszaru. Należy jednak nadmienić, że skala tych działań powinna wychodzić poza granice omawianego obszaru i obejmować teren całego miasta.

Obowiązujący plan zakazuje lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej, jak również lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych. Na obszarze opracowania nie wprowadzono ograniczeń, w tym zakazu lokalizacji, dla stacji bazowych telefonii komórkowej. Ustalenia te zachowują ważność także w odniesieniu do obszaru objętego omawianą zmianą.

Z powyższych ograniczeń oraz ustaleń obowiązującego planu określających zakres dopuszczalnych działań w ramach poszczególnych terenów wynika zatem, iż w granicach obszaru mogą znaleźć się przedsięwzięcia należące do grupy mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodne z przeznaczeniem danego terenu oraz takie jak: drogi, liniowe obiekty infrastruktury technicznej i stacje bazowe telefonii komórkowej. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu przewiduje się wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W dokumencie tym ustalono nakaz lokalizacji jako podziemnych przewodów sieci: wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych, a także elektroenergetycznych, z wyłączeniem przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwią korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów; nakaz obowiązuje również w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących przewodów sieci.

Do obiektów, których użytkowanie istotnie wpływa na jakość środowiska, należą również drogi. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego projektem planu zapewniają Aleja Piłsudskiego oraz ulice: Przybyszewskiego i Niciarniana, z których tylko ulica Niciarniana graniczy z omawianym obszarem.

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

Analogicznie, w przypadku budowy lub modernizacji ulic, większość negatywnych oddziaływań również zamknie się w wyznaczonych planem ich liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem, iż oddziaływania, takie jak hałas czy koncentracja zanieczyszczeń pochodzących ze spalania paliw, będą odczuwalne także na terenach przylegających do drogi w pasie o szerokości kilku do kilkunastu metrów.

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 projektowanego 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 miałyby 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 – na obszarze objętym opracowaniem nie ma obiektów będących źródłem hałasu przemysłowego ani szynowego, a zasięgi hałasu ze znajdujących się w jego pobliżu obiektów przemysłowych, linii tramwajowej i linii kolejowej nie obejmują obszaru. Jedynym znaczącym źródłem hałasu jest ulica Niciarniana, stanowiąca jego linowe źródło. Najwyższy poziom hałasu drogowego występuje wzdłuż tej ulicy, przy wschodniej granicy obszaru, gdzie w porze dziennej i nocnej (L_{DWN}) przekracza 70 dB, a w porze nocnej (L_N) – 65 dB. Większość obszaru znajduje się w strefie hałasu na poziomie 55 – 60 dB (L_{DWN}) i 50 – 55 dB (L_N). Przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu do 5 dB - zarówno L_{DWN} , jak i L_N - występują w pasie o szerokości kilkunastu metrów wzdłuż wschodniej granicy obszaru, a L_{DWN} powyżej 5 dB w bezpośrednim sąsiedztwie pasa drogowego;

- kumulacji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego - obszar objęty opracowaniem położony jest w zurbanizowanej (śródmiejskiej) strefie miasta, jednak w pewnym oddaleniu od ścisłego centrum miasta, gdzie poziomy zanieczyszczeń są najwyższe. Na omawianym obszarze występują zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego pochodzące ze źródeł znajdujących się nie tylko w granicach tego terenu, ale również poza nim: zarówno liniowych czyli ciągów komunikacyjnych, jak i powierzchniowych pochodzących z niskich emitorów odprowadzających gazowe produkty spalania z domowych palenisk i lokalnych kotłowni. Pomimo istnienia miejskiej sieci ciepłowniczej emisja powierzchniowa wciąż wpływa na stan powietrza, zwłaszcza w okresie zimowym (sezonie grzewczym).

Według map wykonanych w oparciu o modelowanie matematyczne przygotowane przez Instytut Ochrony Środowiska – Państwowy Instytut Badawczy oraz metodę obiektywnego szacowania, średnioroczne stężenia poszczególnych zanieczyszczeń na obszarze opracowania w 2020 roku kształtowały się na poziomie:

- NO_2 : poniżej $20,4 \mu g / m^3$ (poziom dopuszczalny - $40 \mu g / m^3$);
- pył zawieszony PM_{10} : $20,5 - 25,4 \mu g / m^3$ (poziom dopuszczalny - $40 \mu g / m^3$);

- pył zawieszony PM_{2,5}: 15,5 – 18,4 µg /m³ (poziom dopuszczalny - 25 µg /m³);
- benzo(a)piren w pyłe zwieszonym PM₁₀: 0,76 – 1,0 ng/m³ (poziom dopuszczalny - 1 ng/m³).

Pokazane na tych mapach 25-te maksymalne stężenie 1-godzinne SO₂ w 2020 roku wynosiło poniżej 150,4 µg /m³ (poziom dopuszczalny - 350 µg/m³).

We wcześniejszych latach wartości stężeń wszystkich zanieczyszczeń kształtowały się na wyższych poziomach, jednak wciąż nieprzekraczających poziomów dopuszczalnych, za wyjątkiem stężeń benzo(a)pirenu, przekraczających ten poziom dwu- trzykrotnie. Wprawdzie poprawa jakości powietrza notowana jest już od kilku lat, ale można przypuszczać, że jego dobry stan w 2020 roku był głównie efektem ograniczeń w działalności gospodarczej i mobilności ludzi w czasie pandemii;

- zanieczyszczeń gleby – brak jest danych, umożliwiających ocenę stopnia zanieczyszczenia gleb, należy jednak przypuszczać, iż problem ten – w odniesieniu do obszaru objętego zmianą planu – dotyczy głównie pasa terenu wzdłuż ulicy Niciarnianej, gdzie dochodzi do koncentracji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego: przede wszystkim ołowiu, a także cynku, miedzi i kadmu, a także związków chloru, siarki i magnezu - w związku z zimowym utrzymaniem ulic. W ramach opinii geologicznej dotyczącej zanieczyszczenia gleb, wykonanej w 2012 r. na potrzeby sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wskazano, że wartości dopuszczalne stężeń zanieczyszczeń w większości otworów badawczych nie zostały przekroczone; wyjątek stanowił rejon zlokalizowany w zachodniej części obszaru objętego obowiązującym planem, gdzie stwierdzono przekroczenia cynku, ołowiu, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych a także podwyższone wartości olejów mineralnych, co najprawdopodobniej miało związek z prowadzeniem na tym terenie działalności o charakterze przemysłowym;

- promieniowanie elektromagnetyczne - emitarami tego rodzaju promieniowania są przede wszystkim urządzenia linii i stacji wysokiego napięcia, urządzenia łączności osobistej (stacji bazowych GSM/UMTS), radiokomunikacyjnych (stacji radiowych i telewizyjnych), transmisji danych i sygnałów. Na obszarze objętym opracowaniem nie ma takich obiektów ani linii wysokiego napięcia.

Przyjęte w obowiązującym planie ustalenia dla poszczególnych terenów mają na celu ograniczanie wymienionych wyżej niekorzystnych zjawisk, co jednak może być trudne do osiągnięcia, bowiem w miejsce dotychczasowych terenów otwartych przewidziane są inne funkcje, przede wszystkim zabudowa przemysłowo-usługowa oraz nowe drogi. 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 sporządzonego 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 strategii¹, 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 tematyki na jakości życia, zdrowiu i dobrobycie Polaków, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony środowiska, zachowaniu różnorodności biologicznej i innych form materii żywej oraz nieożywionej.

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

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

¹ 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*.

zmian klimatycznych, zwłaszcza nadmiernego ogrzewania się atmosfery ziemi, czyli tzw. efektu cieplarnianego oraz wynikające z tych zmian powodzie, susze i niekorzystne zjawiska pogodowe o dużej intensywności. Uwzględnione również będą zmiany zachodzące w stanie ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej."

W dokumencie tym, w ramach obszaru strategicznego „Konkurencyjna gospodarka” 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.

Za północną granicą obszaru przebiega dolina rzeki Jasień. 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 zatwierdzone).

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 znajdą 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 relikwów przyrody naturalnej oraz przeciwdziałanie urbanizacji terenów stanowiących system ekologiczny Miasta” (*Strategia Zintegrowanego Rozwoju Łodzi 2020+* została zastąpiona nowym dokumentem: *Strategia Rozwoju Miasta Łodzi 2030+*, do którego nie opracowano jeszcze polityk sektorowych).

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 zawartych 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 projektu zmiany planu nie występują żadne obiekty ani tereny przyrodniczo i krajobrazowo cenne, objęte prawnymi formami ochrony w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w tym obszary Natura 2000, ani też wskazywane do objęcia taką ochroną.

Ustalenia dla większej części obszaru objętego obowiązującym planem przewidują dotychczasowy sposób zagospodarowania, obejmujący głównie zabudowę produkcyjno-usługową i usługową, a także nowe drogi. Według planu, na całym obszarze nim objętym obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Przedsięwzięcia, których realizacja będzie wobec tego możliwa, to:

- centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha, przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego,

- zabudowa usługowa inna niż centra handlowe o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry, obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha, przy czym przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajętej przez

obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,

- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa powyżej, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej (rozumianej jak wyżej) nie mniejszej niż 0,5 ha,

- zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, której powierzchnia zabudowy (rozumiana jak wyżej) byłaby równa lub większa niż 1 ha,

- instalacje - związane z dopuszczalną działalnością produkcyjną - zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

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

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 etapie projektu planu niemożliwe jest jednak określenie skali (natężenia) oddziaływań oraz ich zasięgu, o czym wspomniano w rozdziale 5.

Biorąc pod uwagę niewielką powierzchnię obszaru objętego zmianą planu – 0,43 ha – jak i ustalone dla niego przeznaczenie: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży 2 000 m², szpitali, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych, na jego obszarze możliwa będzie realizacja jedynie przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej – w ramach dużych inwestycji infrastrukturalnych.

Dla potrzeb oceny obowiązującego planu pod kątem jego skutków dla środowiska dokonana została analiza wszystkich potencjalnych oddziaływań, nie tylko określanych jako znaczące. Oddziaływania te zostały poniżej określone w stosunku do poszczególnych elementów składowych środowiska analizowanego obszaru i są w znacznej części aktualne również w odniesieniu do obszaru objętego zmianą, ze względu na jego położenie w centrum obszaru objętego obowiązującym planem.

Przewidywane są następujące negatywne oddziaływania, wynikające z użytkowania obszaru objętego obowiązującym planem zgodnie z jego ustaleniami:

- 1) zmniejszenie udziału powierzchni biologicznej czynnej – oddziaływanie negatywne, bezpośrednie i długotrwałe, oddziaływujące na szatę roślinną (zmniejszenie zarówno powierzchni terenów zieleni jak i bioróżnorodności), świat zwierzęcy i zdrowie ludzi, a także mikroklimat i krajobraz obszaru. Równocześnie zmniejszeniu ulegnie powierzchnia terenu retencjonującego wody opadowe i roztopowe. Według planu likwidacji ulegnie również część roślinności wzdłuż zachodniej granicy obszaru ze względu na projektowaną ulicę Konstytucyjną;
- 2) zanieczyszczenie gleby lub ziemi – oddziaływanie negatywne, bezpośrednie i długotrwałe, oddziaływujące głównie na roślinność i wody powierzchniowe; potencjalne zanieczyszczenie gleb związane będzie z prowadzoną działalnością przemysłową i usługową, a także dotyczyć będzie przyulicznych pasów terenu, gdzie dochodzi do koncentracji przede wszystkim metali ciężkich (ołowiu, miedzi, cynku i kadmu) oraz - w związku z zimowym utrzymaniem ulic - związków chloru, siarki i magnezu;
- 3) emisja zanieczyszczeń do powietrza – oddziaływanie negatywne, stałe, występujące w perspektywie długoterminowej, oddziaływujące głównie na powietrze, rośliny i zdrowie ludzi. Źródłem emisji liniowej będzie ruch samochodowy, zarówno pojazdów przejeżdżających przez obszar – przede wszystkim po projektowanych drogach głównych, jak i wjazdy docelowe – głównie do obiektów przemysłowych i usługowych. Źródłami

emisji powierzchniowej, a być może także punktowej, będą instalacje przemysłowe w zakładach zlokalizowanych na obszarze;

- 4) emisja hałasu komunikacyjnego i przemysłowego (związanego z potrzebami transportowymi i z działalnością produkcyjną) - oddziaływanie negatywne, o zmiennym dobowym natężeniu, występujące w perspektywie długoterminowej, wpływające na zdrowie ludzi oraz faunę obszaru. Źródłem tego rodzaju oddziaływania będą istniejące i projektowane ulice, zwłaszcza ulice klasy głównej oraz instalacje w zakładach produkcyjnych;
- 5) 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;
- 6) powstawanie ścieków z wód opadowych i roztopowych, poprzez splukiwanie zanieczyszczeń (pyłów, smarów, paliw) z powierzchni dachów, dróg, parkingów i placów – oddziaływania negatywne, bezpośrednie i pośrednie, zmienne w zależności od warunków atmosferycznych, długoterminowe, oddziaływujące na wodę i powierzchnię ziemi (gleby), a za ich pośrednictwem na rośliny;
- 7) 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, oddziaływujące na wody; oddziaływanie to wystąpi jednak tylko w przypadku niepodłączenia źródeł powstawania ścieków do instalacji kanalizacji sanitarnej;
- 8) 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 znaczący wzrost ogólnej ilości wytwarzanych tam odpadów. 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;
- 9) wykorzystywanie zasobów środowiska – brak oddziaływania – na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych;
- 10) 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;
- 11) zmiany w krajobrazie - brak oddziaływania lub oddziaływanie nieznaczne, ponieważ krajobraz obszaru uległ przekształceniu i jako całość nie posiada znacznej wartości; najcenniejsze krajobrazowo, a zarazem przyrodniczo, fragmenty obszaru: Park Widzewski i teren nad podziemnym korytem rzeki Jasień, są chronione postanowieniami planu; ochroną objęte są też obiekty zabytkowe - elementy krajobrazu kulturowego;
- 12) ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych – brak oddziaływania: zgodnie z postanowieniami obowiązującego planu na obszarze nim objętym obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Należy pamiętać, iż oddziaływania, będące skutkiem realizacji ustaleń obowiązującego planu i ustaleń projektu jego zmiany, będą występowały zarówno w fazie budowy poszczególnych obiektów, jak i ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane. Ponieważ większość wymienionych, negatywnych, oddziaływań będzie występować równocześnie, oddziaływanie na środowisko będzie miało charakter skumulowany. Jednakże oddziaływanie takie występowały już wcześniej (czyli niezależnie

od przyjętych w planie rozwiązań) i nie odbiega od oddziaływania spotykanego na innych zainwestowanych w taki sposób terenach miejskich oraz - za wyjątkiem poziomu hałasu, zanieczyszczenia gleb i stężenie B(a)P - nie przekracza standardów jakości środowiska.

W zasięgu oddziaływania hałasu o najwyższym natężeniu znajdują się głównie tereny, dla których w przepisach z zakresu ochrony środowiska nie zostały ustalone dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Tym niemniej wszystkie tereny, wskazane w obowiązującym planie jako podlegające ochronie akustycznej, sąsiadują z takimi, które są źródłem hałasu komunikacyjnego albo przemysłowego. Zapewnienie wymaganych prawem standardów akustycznych na obszarze planu, w tym na terenie objętym omawianą zmianą planu, będzie więc trudne do osiągnięcia. Oddziaływanie akustyczne dróg - zwłaszcza tych usytuowanych przy granicach obszaru - obejmuje zarazem tereny sąsiadujące z obszarem, przede wszystkim tereny zabudowy mieszkaniowej znajdujące się na północ i na zachód od niego.

Nie można zarazem pominąć faktu, że realizacja inwestycji drogowych, w tym ich lokalizacja, może odbywać się w oparciu o przepisy odrębne (tzw. specustawy), bez uwzględnienia ustaleń planu miejscowego.

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

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

W punkcie 8 niniejszej prognozy zostały omówione rodzaje przewidywanych negatywnych oddziaływań na środowisko, jakie mogą wystąpić w związku z realizacją ustaleń obowiązującego planu, z uwzględnieniem projektowanych zmian. Projekt planu zawiera równocześnie ustalenia, których celem jest zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko. Ponieważ jednak w granicach obszaru objętego planem ani w jego pobliżu – w strefie potencjalnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji ustaleń 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.

Obowiązujący plan zawiera również ustalenia, których realizacja ma zapobiegać także innym negatywnym oddziaływaniom na środowisko. Zakłada wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci zgodnie z przepisami odrębnymi. Za wyjątkiem przewodów sieci elektroenergetycznych, które jedynie jako naziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń lub pojazdów, przewody sieci infrastruktury technicznej mają być lokalizowane jako podziemne. Należy podkreślić, iż analizowany teren już obecnie jest w pełni uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej. Nie istnieje, zatem, zagrożenie negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, w tzw. okresie tymczasowym. Plan nie zawiera szczegółowych ustaleń odnośnie poszczególnych mediów, bowiem kwestie ich lokalizacji i parametrów, a także pasów ochronnych lub stref bezpieczeństwa, uregulowane są w przepisach odrębnych. Ponadto, w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń powietrza plan ustala nakaz stosowania do celów grzewczych

bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów jakości powietrza, a także zakaz prowadzenia działalności powodującej emisję duszących wyziewów i fetorów.

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

Ze względu na ustalony w planie dominujący na tym obszarze rodzaj przeznaczenia, jakim jest zabudowa przemysłowo-usługowa lub usługowa i tereny komunikacyjne, realizacja zgodnych z planem zmierzeń inwestycyjnych spowoduje nieznaczne zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej. Zarazem różnorodność biologiczna omawianego obszaru nie ulegnie ograniczeniu, gdyż obszar jest już silnie przekształcony antropogenicznie, a więc nie nastąpią zmiany jakościowe. Wprawdzie plan przewiduje pozostawienie większości istniejących terenów zieleni, w tym najważniejszego - Parku Widzewskiego, to jednak dopuszczone planem zainwestowanie pozostałych terenów będzie realizowane częściowo kosztem powierzchni biologicznie czynnej, głównie w związku z projektowaną ulicą Konstytucyjną. Plan ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimalny udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej - na poziomie: 10% - dla terenów 2U, 3U, 5U, 8U, 11U, 1UOZ, 1UC, 1PU-8PU oraz dla działki 24/2 w terenie 1ZP; 15% - dla terenu 4U; 20% - dla terenów 7U, 9U, 10U, 1US, 2US; 25% - dla terenów 6U, 2E; 30% - dla terenów 1MW, 1UZ, 1UZP; 45% - dla terenów 1E i 3E; 50% - dla terenu 1U; 70% - dla terenów 1Zu - 4Zu, 80% - dla terenu 1ZP. Projekt zmiany planu nie wprowadza zmian w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym ustalonej wysokości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 9U. Na terenach 1MW, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągu pieszo-rowerowego zieleni stanowi przeznaczenie uzupełniające.

Ponadto w obowiązującym planie zawarto szereg nakazów dotyczących zieleni: utworzenia pasów zieleni izolacyjnej, o szerokości minimum 3,0 m - w terenach 1MW i 1UZP od strony drogi 1KDG (projektowanej), a w terenie 7PU od strony terenu kolejowego (położonego za wschodnią granicą obszaru), utrzymania zieleni urządzonej w otoczeniu willi - w terenie 1U, zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej w formie zieleni urządzonej - w terenie 1UZ oraz lokalizacji szpalerów drzew w ulicach 1KDG, 1KDGZ (z zachowaniem istniejących) i 1KDL. Dla terenu 1US ustalono zagospodarowanie pozostałego obszaru (t.j. poza niecką basenową i budynkiem pływalni) zielenią w formie zakomponowanego układu.

Roboty budowlane i związane z nimi roboty ziemne będą skutkowały naruszeniem istniejącej powierzchni glebowej. Obecnie na większości obszaru objętego obowiązującym planem, w tym na obszarze objętym jego zmianą, istnieje zabudowa lub nawierzchnie utwardzone, pod którymi występują gleby antropogeniczne - już przeobrażone przez człowieka. Na rysunku planu wskazano obszar gruntów o złożonej budowie geologicznej, na którym projekt dopuszcza budowę w oparciu o przepisy odrębne. Są to grunty, które nie mogą stanowić podłoża budowlanego i w całości należy je usunąć spod fundamentów planowanej zabudowy, bowiem są to zróżnicowane pod względem strukturalno-litologicznym nasypy budowlane. Grunty te są nienośne i - w zależności od planowanych form zagospodarowania przestrzennego - komplikują warunki geotechniczne. Ponadto, według Opinii geologicznej badanie zanieczyszczenia gruntu na części terenu wykazało przekroczenia wartości dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń: cynku, ołowiu, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych, a także podwyższone wartości olejów mineralnych - jednak nie dotyczy to terenu objętego omawianą zmianą planu.

Na obszarze objętym obowiązującym planem przeważają tereny o przeznaczeniu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa, które - według przepisów prawa ochrony środowiska - nie podlegają ochronie akustycznej. W projekcie zostały wskazane tereny, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne: 1MW, 1U, 4U, 1UZ i 2US - „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, 6U i 9U - „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”, 10U - „tereny szpitali w miastach” i 1ZP - „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”. Przypisanie wybranych terenów usługowych do wymienionych kategorii wynikało z funkcji danego terenu: aktualnej i zachowywanej w planie lub przewidywanej. Projekt zmiany planu nie zmienia ustalonej ochrony akustycznej dla terenu 9U.

Krajobraz całego obszaru objętego obowiązującym planem pozostanie w znacznej części niezmienny, ze względu na fakt, iż już wcześniej został silnie przekształcony przez człowieka. Znaczącą zmianą będzie poprowadzenie wzdłuż zachodniej granicy obszaru projektowanej ulicy Konstytucyjnej oznaczonej jako 1KDG (droga główna). W celu harmonijnego i spójnego kształtowania przestrzeni plan 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. Plan ustala także zasady, w tym ograniczenia, w zakresie umieszczania reklam i szyldów.

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

10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym planie

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 zmiany planu, bowiem rozwiązania zawarte w projekcie nie mają wpływu cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Przyjęte w projekcie zmiany planu ustalenia nie naruszają zasady zrównoważonego rozwoju. Utrzymują zaproponowane w obowiązującym planie rozwiązania - w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej - gwarantujące prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru oraz minimalizują negatywne oddziaływanie na środowisko. Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*. Nie istnieje,

zatem, potrzeba wskazania rozwiązań alternatywnych w stosunku do przedstawionego w projekcie planu w zakresie zagospodarowania obszaru.

11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego 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 zmiany planu przedsięwzięcia, jakie mogą być realizowane w jego obszarze nie będą skutkowały transgranicznym oddziaływaniem na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów.

13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich

zmian. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb projektu zmiany *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Rady Miejskiej Nr L/1542/21 z dnia 17 listopada 2021 r.

Omawiany obszar objęty jest ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej*, przyjętego uchwałą Nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 r.

Obowiązujący plan obejmuje fragment obszaru miasta, ograniczony od północy aleją Piłsudskiego, od wschodu – ulicą Sobolową do terenów kolejowych, od południa - ulicą Przybyszewskiego i od zachodu – projektowaną ulicą Konstytucyjną (droga klasy głównej).

Plan ten określa przeznaczenie terenów oraz ustala zasady ich zabudowy i zagospodarowania, obsługę komunikacyjną, zasady ochrony środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznych, a także stwarza podstawy materialno-prawne do wydawania decyzji administracyjnych.

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

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (1MW),
- zabudowa usługowa (1U - 11U),
- zabudowa usługowa - usługi zdrowia (1UOZ),
- zabudowa usługowa - usługi sportu i rekreacji (1US i 2US),
- zabudowa usługowa w zieleni (1UZ),
- zabudowa usługowa w zieleni - usługi podstawowe (1UZP),
- zabudowa usługowa - usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (1UC),
- zabudowa produkcyjna, składowe, magazyny oraz zabudowa usługowej (1PU – 8PU),
- przestrzeń publiczna - zielenie urządzone w postaci parku (1ZP),
- zielenie urządzone (1Zu - 4Zu),
- urządzenia elektroenergetyczne (1E - 3E),
- drogi publiczne – ulice, ulice z tramwajem, klasy: głównej (1KDG, 2KDG+T, 3KDG+T), zbiorczej (1KDZ), lokalnej (1KDL) i dojazdowej (1KDD - 4KDD),
- ulice wewnętrzne (1KDW - 3KDW),
- ciąg pieszo-rowerowy (1KDY).

Większość terenów objętych obowiązującym planem jest już zainwestowana – są to tereny zabudowy przemysłowej oraz usługowej – magazyny itp. Istniejącą w obszarze opracowania planu zielenie stanowi głównie zielenie ruderalne i synantropijne – towarzyszące zabudowie i drogom. W analizowanym obszarze znajduje się również zielenie urządzone – Park Widzewski i teren pomiędzy budynkami Widzewskiej Manufaktury.

W granicach tego obszaru znajdują się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, stanowiące pozostałość dawnego kompleksu fabrycznego Heinzla i Kunitzera: budynki, brama wjazdowa, kominy. Do uznanych obiektów urbanistyki i architektury XX wieku zaliczono Szkołę Tysiąclecia znajdującą się ul. Piłsudskiego 159 oraz otwartą pływalnię KS UNIA. Jedyne obiektem objętym prawną formą ochrony przyrody, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na tym obszarze jest wierzba biała o obwodzie pnia 400 cm, rosnąca w Parku Widzewskim.

Przyjęte w obowiązującym planie ustalenia były zgodne z wówczas obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi* (z 2010 roku), które w strukturze funkcjonalnej miasta przewidywało dla większości obszaru przeznaczenie: PU – tereny przemysłowo-usługowe. Proponowane w planie drogi główne i zbiorcze były z kolei elementem przyjętego w *Studium* 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. oraz Uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. Dla przedmiotowego obszaru w *Studium* przyjęto jednostkę funkcjonalno-przestrzenną, w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę, w Strefie Ogólnomiejskiej:

- AG1 - Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości.

Jednostki AG1 zostały scharakteryzowana jako „obszary pełniące kluczową rolę dla rozwoju gospodarczego Łodzi, zlokalizowane w większości w południowej części miasta, rozmieszczone głównie wzdłuż szlaku kolei obwodowej (...).”

Obowiązujący plan nie wprowadzał zasadniczych zmian w stosunku do stanu istniejącego w czasie jego sporządzania: rozległe tereny wykorzystywane były pod zabudowę, głównie przemysłowo-usługową. Największa zmiana dotyczy komunikacji drogowej, bowiem plan zakłada budowę nowych ulic – przede wszystkim ulicy Konstytucyjnej (klasy głównej), a także innych ulic: klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-rowerowego.

Obszar objęty zmianą w planie tym stanowi teren oznaczony symbolem 9U (o powierzchni ok. 0,43 ha), dla którego ustalono przeznaczenie: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży 2000 m², szpitali i domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, obiektów zamieszkania zbiorowego, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych (przeznaczenia uzupełniającego nie wskazano).

Teren 9U w planie został zaliczony do terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określają przepisy odrębne, jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

Dla terenu tego ustalono wskaźniki zagospodarowania:

- maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
- intensywność zabudowy: 0,2 – 1,4,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

Proponowane zmiany planu obejmują:

- ustalenia w zakresie przeznaczenia: dla terenu 9U - zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², szpitali, stacji paliw, stacji obsługi samochodów, myjni samochodowych; według projektu zmiany planu na terenie tym możliwa będzie lokalizacja domów opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej oraz obiektów zamieszkania zbiorowego, co stanowi kontynuację dotychczasowych funkcji istniejących obiektów,

- ustalenia w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów: w terenie 9U - dla obiektów zamieszkania zbiorowego lub części budynków przeznaczonych na te cele - 1 stanowisko na każde zajęte 300 m² powierzchni użytkowej (jako wyjątek od przyjętego w planie wskaźnika - 1 stanowisko na każde zajęte 150 m² powierzchni użytkowej),

- ustalenia w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: w terenie 9U - dopuszczenie lokalizacji ścian

bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości do 1,5 m.

Projektowane zmiany planu nie zmieniają głównych ustaleń planu obowiązującego, w tym dotyczących 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.

Projekt zmiany planu utrzymuje ustalenia planu obowiązującego, które zmierzają do ograniczenia niekorzystnego oddziaływania na środowisko obszaru i jego sąsiedztwa. Dla całego obszaru wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej oraz ustalono zasady obsługi terenu przez systemy infrastruktury technicznej, oparte o ogólnomiejskie systemy uzbrojenia.

Dopuszczalne w ramach poszczególnych terenów działania nie powinny skutkować znaczącym oddziaływaniem na środowisko, tym niemniej dla potrzeb oceny projektowanej zmiany planu - pod kątem jego skutków dla poszczególnych elementów środowiska - oceniono wszystkie potencjalne oddziaływania, nie tylko określane jako znaczące.

Dzięki realizacji ustaleń obowiązującego planu cenne, zabytkowe obiekty znajdą się pod ochroną, a ich stan ulegnie poprawie. Ustalenia planu wykluczają także niekorzystne oddziaływanie na środowisko obszaru i jego sąsiedztwa. Niestety, raczej nie zwiększy się udział terenów biologicznie czynnych i bioróżnorodność obszaru.

Potencjalnie największy negatywny wpływ na stan środowiska i jakość życia mieszkańców na całym obszarze objętym obowiązującym planem, w tym obszarze objętym omawianą zmianą może mieć ruch samochodowy, będący źródłem hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego oraz gleb; uciążliwości te będą się jednak wiązać nie tylko z istniejącymi i projektowanymi ulicami znajdującymi się w granicach obszaru i wjazdami docelowymi, ale w znacznym stopniu z ruchem pojazdów po drogach przebiegających poza obszarem opracowania, zwłaszcza al. marsz. J. Piłsudskiego.

Realizacja ustaleń obowiązującego planu miejscowego i projektu jego zmiany nie wiąże się z oddziaływaniem na wartościowe przyrodniczo, ekologicznie lub krajobrazowo obszary, w tym Natura 2000 lub inne chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, gdyż takie w granicach badanego obszaru ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują. Z tego samego względu w niniejszej prognozie nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych do zawartych w projekcie zmiany planu.

Realizacja ustaleń projektu zmiany planu, dotyczących zarówno zasad zagospodarowania terenów jak i ich obsługi przez infrastrukturę techniczną – podtrzymujących ustalenia planu obowiązującego - powinna spowodować uporządkowanie struktury przestrzennej obszaru, a także poprawę stanu poszczególnych elementów środowiska – przede wszystkim cennych elementów kulturowych (zabytki), poprzez usunięcie bądź ograniczenie istniejących uciążliwości i zagrożeń.

Duże znaczenie dla stanu środowiska i warunków życia mieszkańców będzie jednak miało zapewnienie udziału powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej na poziomie ustalonym w planie. Tym większej wagi nabiera również zachowanie istniejących zadrzewień oraz właściwe urządzenie zarówno zieleni ogólnodostępnej, jak i towarzyszącej zabudowie, a następnie zapewnienie jej systematycznej, profesjonalnej pielęgnacji.

Niezwykle istotne będzie, zatem, ściśle respektowanie ustaleń obowiązującego planu, dotyczących zasad zagospodarowania terenów i ich obsługi poprzez 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.)*

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. oraz Uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 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. *Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej* – uchwała Nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2016 r.
4. *Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej*, Łódź, grudzień 2021 r.
5. *Opracowanie ekofizjograficzne dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej*, Łódź marzec 2013 r.
6. *Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej*, Łódź listopad 2021 r.
7. *Opinia geologiczna Badanie gruntu w celu określenia zagrożeń środowiska oraz wstępnego rozpoznania warunków posadowienia zabudowy dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej*, Łódź 2012
8. *Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej* (Strategia z Göteborga)
9. *Polityka ekologiczna państwa 2030* (PEP2030)
10. *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)
11. *Program ochrony środowiska Województwa łódzkiego na lata 2017-2020 z perspektywą do roku 2024*, Łódź, 2016
12. *Raporty o stanie środowiska w województwie łódzkim za lata 2012- 2017*, opracowanie WIOŚ w Łodzi, Biblioteka Monitoringu Środowiska Łódź 2013 - 2018
13. *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.
14. *Mapa akustyczna miasta Łodzi na lata 2017 - 2022*, Łódź, 2018
15. Uchwała Nr XXXIV/1124/20 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 24 grudnia 2020 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Łodzi”
16. *Plan gospodarki odpadami dla województwa łódzkiego na lata 2016-2022 z uwzględnieniem lat 2023-2028*, Uchwała Nr XL/502/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 20 czerwca 2017 r.
17. *Atlas Miasta Łodzi*, Urząd Miasta Łodzi, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, 2002 r., 2009 r. i 2012 r.
18. *Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*, Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. (Dz. U. poz. 1967, ze zm.)
19. *Prognozowanie skutków przyrodniczych planu zagospodarowania przestrzennego*, wyd. IGPiK – Oddział w Krakowie, 1998 r.
20. *Poradnik przygotowania inwestycji z uwzględnieniem zmian klimatu, ich łagodzenia i przystosowania do tych zmian oraz odporności na klęski żywiołowe*, Ministerstwo Środowiska, Departament Zrównoważonego Rozwoju, 2015, Warszawa