

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

z dnia 2020 r.

**w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej
przy al. Piłsudskiego 135 w Łodzi.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się na rzecz wnioskodawcy firmy CAVATINA SPV9. sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Wielickiej 28B w Krakowie – lokalizację inwestycji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej zlokalizowanej przy al. Piłsudskiego 135 w Łodzi w granicach określonych na załączniku Nr 1 do uchwały sporządzonym na mapie w skali 1:1000, polegającej na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo-magazynowej na mieszkalną i parking wielopoziomowy budynku przedsiębiorstwa skręcalni oraz przebudowie z nadbudową i zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo-magazynowej na mieszkalno-usługowo-biurową budynku farbiarni-wykańczalni Widzewskiej Manufaktury, wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą, przebudową układu komunikacyjnego i budową miejsc postojowych oraz rozbiórką budynku kuźni, na nieruchomościach złożonych z działek nr: 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54 i 3/225 oraz części działki nr 1/49 i części działki nr 1/50, w obrębie W-27.

§ 2. Określa się granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową przedstawione na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 3. Określa się minimalną powierzchnię użytkową mieszkań – 14320 m², z czego 4750 m² w budynku B i 9570 m² w budynku C oraz maksymalną powierzchnię użytkową mieszkań – 15840 m², z czego 5250 m² w budynku B i 10590 m² w budynku C.

§ 4. Określa się minimalną liczbę mieszkań – 405, z czego 120 w budynku B i 285 w budynku C oraz maksymalną liczbę mieszkań – 440, z czego 135 w budynku B i 305 w budynku C.

§ 5. Określa się zakres inwestycji przeznaczony na działalność handlową lub usługową, o ile służy i związany jest z inwestycją mieszkaniową – w części zachodniej parteru, 1. i 2. piętra budynku B o łącznej powierzchni nie większej niż 560 m², stanowiącej nie więcej niż 12% powierzchni użytkowej mieszkań w tym budynku.

§ 6. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu:

- 1) przebudowę i nadbudowę istniejącego budynku B – dawnej farbiarni i wykańczalni oraz wyburzenie łączników wiążących obiekt funkcjonalnie z budynkiem A – hali głównej tzw. przedsiębiorstwa amerykańskiej (poza zakresem uchwały);

- 2) likwidację łącznika pomiędzy budynkiem B i C;
- 3) przebudowę, nadbudowę budynku C – dawnej przedzalni i skrzęcalni oraz jego rozbudowę od strony wschodniej o wielopoziomowy garaż zamknięty;
- 4) wyburzenie w całości budynku kuźni, zlokalizowanego w części wschodniej terenu objętego wnioskiem;
- 5) pozostawienie istniejącego układu komunikacyjnego przy założeniu jego przebudowy i wymiany nawierzchni, a także budowę naziemnych miejsc postojowych w celu spełnienia standardów obsługi inwestycji zgodnie z przepisami lokalnymi;
- 6) utworzenie nowego przejścia komunikacji pieszej w istniejącym ogrodzeniu od strony al. Piłsudskiego;
- 7) utworzenie terenów zielonych, w tym ogródków lokatorskich, z planowaną wycinką istniejącego drzewostanu w niewielkim zakresie;
- 8) budowę nowych odcinków i przebudowę istniejących instalacji i sieci infrastruktury technicznej, w zakresie:
 - a) instalacji wody,
 - b) instalacji sanitarnej wraz z projektowanym przyłączem,
 - c) instalacji odprowadzenia wód opadowych do rzeki Jasień,
 - d) instalacji c.o.,
 - e) instalacji elektroenergetycznej wraz z projektowanym przyłączem sieci i przebudową stacji transformatorowej,
 - f) instalacji teletechnicznej wraz z projektowanym przyłączem.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem terenu. Inwestycja wyposażona będzie w następujące media:

- 1) instalacja wody – do budynków mieszkalnych B i C, woda będzie dostarczona za pośrednictwem istniejącego przyłącza wody oraz projektowanych instalacji na terenie działek wchodzących w skład nieruchomości WI-MA; wnioskodawca uzyskał warunki techniczne rozbudowy instalacji wodociągowej i poboru wody, wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.424.3238.2019/W/MP z dnia 08.10.2019 r.;
- 2) instalacja sanitarna – ścieki bytowe z budynków objętych wnioskiem odprowadzane będą za pośrednictwem istniejących i projektowanych przyłączy oraz instalacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie działek wchodzących w skład nieruchomości WI-MA do kanalizacji miejskiej; wnioskodawca uzyskał warunki techniczne rozbudowy instalacji wodociągowej i poboru wody, wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.424.3238.2019/W/MP z dnia 08.10.2019 r.;
- 3) instalacja wody deszczowej – odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenu objętego inwestycją mieszkaniową projektuje się poprzez przyłącze kanalizacji deszczowej oraz układ wewnętrznej instalacji zlokalizowanej na zewnątrz budynków (głównie na terenach układu komunikacyjnego) z odprowadzeniem do rzeki Jasień – punkt włączenia na działce nr 3/225; wnioskodawca uzyskał warunki techniczne rozbudowy instalacji, wydane przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., znak: WTT.424.3238.2019/W/MP z dnia 08.10.2019 r. i pozwolenie wodno-prawne na wykonanie urządzeń wodnych oraz na wykonanie usługi wodnej, polegającej na odprowadzeniu wód opadowych lub roztopowych do wód rzeki Jasień, wydane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu, znak: PO.ZUZ.5.421.609.2019.PL z dnia 21.10.2019 r.;
- 4) instalacja kanalizacji sanitarnej – ścieki bytowe będą odprowadzane do systemu kanalizacji miejskiej; wnioskodawca uzyskał warunki techniczne wydane przez Zakład

Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Łodzi, znak: WTT.424.3238.2019/W/MP z dnia 08.10.2019 r.;

- 5) instalacja c.o. – ogrzewanie budynków mieszkalnych zostanie zapewnione w oparciu o przebudowę istniejącego przyłącza ciepłowniczego (aktualnie w budynku B) oraz sieci c.o. na terenie działek wchodzących w skład nieruchomości WI-MA; wnioskodawca uzyskał warunki techniczne przyłączenia, wydane przez VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A. Zakład Sieci Ciepłej w Łodzi nr 214/19, 215/19, 216/19 z dnia 30.05.2019 r.;
- 6) instalacja elektroenergetyczna – budynki B i C będą zasilane z instalacji energetycznej, zlokalizowanej na terenie działek wchodzących w skład nieruchomości WI-MA oraz poprzez rozbudowę instalacji, budowę nowych przyłączy i budowę stacji transformatorowej; wnioskodawca uzyskał warunki techniczne przyłączenia, wydane przez PGE Dystrybucja S.A. w Łodzi:
 - a) do budynku B – znak: 19-D7/S/00486/49531 z dnia 12.12.2019 r.,
 - b) do budynku C – znak: 19-D7/S/00484/49532 z dnia 12.12.2019 r.,
 - c) do budynku C – znak: 19-D7/S/00483/50542 z dnia 12.12.2019 r.– planowana jest także instalacja oświetlenia zewnętrznego terenu;
- 7) instalacja teletechniczna – obiekty objęte wnioskiem zostaną wyposażone w instalację teletechniczną poprzez budowę nowego systemu; wnioskodawca uzyskał warunki techniczne wydane przez Orange Polska S.A. Domena Hurt Zarządzanie Zasobami Sieci i IT w Łodzi:
 - a) do budynku B – znak: TTISILU/ACH.213-28334/19 z dnia 14.06.2019 r.,
 - b) do budynku C – znak: TTISILU/ACH.213-28335/19 z dnia 14.06.2019 r.,
 - c) uzgodnienie kompleksowe dla wszystkich etapów inwestycji, pismo znak: TTISILU/ACH.215-20858/19 z dnia 06.05.2019 r.

§ 8. Charakterystyka inwestycji mieszkaniowej:

- 1) określa się zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędną liczbę miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów dla budynków B i C:
 - a) woda z wodociągu miejskiego – 55,0 m³ na dobę,
 - b) ścieki do kanalizacji miejskiej – 54,0 m³ na dobę,
 - c) ciepło z sieci miejskiej – 1765 kW (budynek B: 615 kW, budynek C: 1150 kW),
 - d) energia elektryczna z sieci miejskiej – 931 000 kWh/rok (budynek B: 198 000 kWh/rok, budynek C: 535 000 kWh/rok),
 - e) inne media – zgodnie z przedłożonymi warunkami technicznymi bądź zamiennymi,
 - f) wody opadowe będą odprowadzane do rzeki Jasień,
 - g) ścieki bytowe będą odprowadzane do systemu kanalizacji miejskiej,
 - h) łączna liczba miejsc postojowych będzie sumą miejsc naziemnych i miejsc zlokalizowanych w garażu wielopoziomowym, w tym na lokal mieszkalny – minimalna: 608, maksymalna: 660, a na każde rozpoczęte 100 m² pow. użytkowej części budynku stanowiącego inwestycję mieszkaniową, przeznaczoną na działalność handlową lub usługową – w budynku B powierzchnia lokali usługowych/biurowych – 15,
 - i) odpady bytowe będą wywożone zgodnie z Regulaminem utrzymania porządku i czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi;

2) określa się planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej:

a) sposób zagospodarowania terenu:

- bez zmian pozostaną obecne lokalizacje budynków, w których planowana jest funkcja mieszkaniowa,
- zostanie uzupełniony układ komunikacyjny, pieszy i kołowy zapewniający dojazd mieszkańcom i spełniający wymogi ppoż.,
- dodatkowy dostęp pieszy do terenu inwestycji powstanie od al. Piłsudskiego, poprzez otwarte przejście w istniejącym ogrodzeniu,
- zachowany zostanie istniejący spadek terenu natomiast poziom gruntu w części południowej zostanie dostosowany do potrzeb stref wejściowych budynku,
- tereny zielone tworzyć będzie zieleń niska i wysoka, w tym ogródki lokatorskie
- planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały; powierzchnia terenu inwestycji wynosi 19 106,20 m²,

b) charakterystyka i przeznaczenie zabudowy – określa się wolnostojącą zabudowę adaptowaną:

- dla istniejącego budynku B (dawnej farbiarni i wykańczalni) – z przebudową i nadbudową oraz przeznaczeniem na funkcję mieszkalną wielorodzinną z częścią usługowo-biurową,
- dla istniejącego budynku C (dawnej przedziałni i skrzęcalni) – z przebudową, nadbudową i częściową rozbudową oraz przeznaczeniem na funkcję mieszkalną wielorodzinną z garażem wielopoziomowym
- planowany sposób zagospodarowania terenu określa załącznik Nr 2 do uchwały;

3) określa się charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko (w myśl ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Dz. U. z 2020 r. poz. 283 i 284):

a) inwestycja posiada następujące charakterystyczne parametry techniczne:

- powierzchnia zabudowy: do 7,1 tys. m²,
- powierzchnia utwardzona: do 8,3 tys. m²,
- powierzchnia biologicznie czynna: powyżej 3,7 tys. m² – na terenie (dodatkowo: powyżej 0,7 tys. m² – na powierzchni dachu garażu),
- wysokość zabudowy: budynek B – do 20 m, budynek C – do 23 m,
- liczba kondygnacji (łącznie z poddaszem): budynek B – do 5 nadziemnych i 1 podziemna, budynek C – do 7 nadziemnych i 2 podziemne,
- kształt dachu i kąt nachylenia połaci dachowych: budynek B – płaski – do 12°, budynek C – płaski – do 12°,
- kubatura: budynek B – do 42,5 tys. m³, budynek C – do 107 tys. m³,
- powierzchnia usługowa w budynku B: 560 m²,

b) projektowana inwestycja mieszkaniowa sklasyfikowana została, jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) wnioskodawca uzyskał decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych nr 63/U/2019, wydaną przez Prezydenta Miasta Łodzi, znak: DEK-OŚR-I.6220.3.2019, z dnia 02.12.2019 r.

§ 9. Inwestycja mieszkaniowa ma być zlokalizowana na następujących nieruchomościach, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczyste:

1) inwestycja mieszkaniowa – obiekty kubaturowe w obrębie W-27:

- a) działka nr 1/50 – KW ,
- b) działka nr 1/51 – KW ,
- c) działka nr 1/52 – KW ,
- d) działka nr 1/53 – KW ,
- e) działka nr 1/54 – KW ;

2) inwestycja mieszkaniowa – infrastruktura w obrębie W-27:

- a) działka nr 1/47 – KW ,
- b) działka nr 1/49 – KW ,
- c) działka nr 1/50 – KW ,
- d) działka nr 1/51 – KW ,
- e) działka nr 1/52 – KW ,
- f) działka nr 1/53 – KW ,
- g) działka nr 1/54 – KW ,
- h) działka nr 3/225 – KW ,

§ 10. Na nieruchomości – działka nr 3/225 w obrębie W-27, KW – decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 11. Na niżej wymienionych nieruchomościach, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

1) inwestycja przewiduje zrzut wód opadowych do kanału rzeki Jasień, z punktem włączenia na działce nr 3/225 KW w obrębie W-27;

2) inwestycja przewiduje budowę sieci elektroenergetycznej wraz z przebudową stacji transformatorowej na działkach:

- a) nr 1/51 – KW ,
- b) nr 97/134, ,
- c) nr 97/120 – KW .

§ 12. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

1) projektowana inwestycja mieszkaniowa sklasyfikowana została, jako inwestycja mogąca potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; wnioskodawca uzyskał decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych nr 63/U/2019, wydaną przez Prezydenta Miasta Łodzi, znak: DEK-OŚR-I.6220.3.2019, z dnia 02.12.2019 r.;

2) na terenie objętym granicami wniosku znajdują się obiekty budowlane objęte ochroną konserwatorską; wnioskodawca uzyskał warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków określające wytyczne konserwatorskie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi, podane pismem nr WUOZ-ZN.5183.591.2019.MK z dnia 30 maja 2019 r. oraz opinię Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi w sprawie wyburzenia budynku kuźni podaną pismem WOUZ-ZRR.5181.67.2019.PU z dnia 4 września 2019 r.

§ 13. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 15. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

Pierwszy Wiceprezydent
Miasta Łodzi
Wojciech Kosicki

W.O. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju
Robert Kalczyński

GŁÓWNY SPECJALISTA

ARCHITEKT MIASTA

Edward Chmiel

Marek Janiak
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta

Projekt zgodny
z przepisami prawa,
opiniuję pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY

KIEROWNIK

Gdziału Legislacyjnego

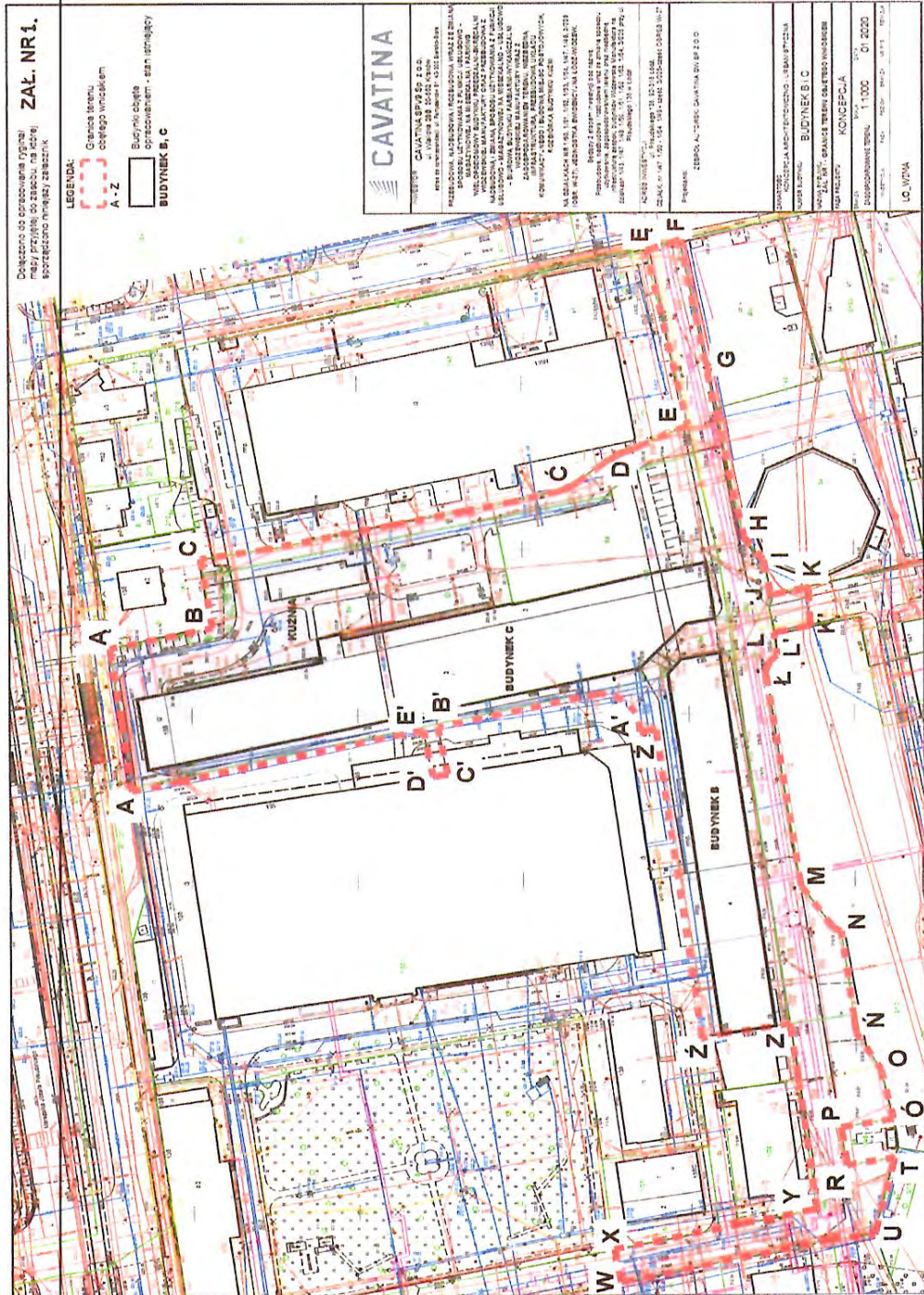
Anna Onak-Mirońska

25.02.2020 r.

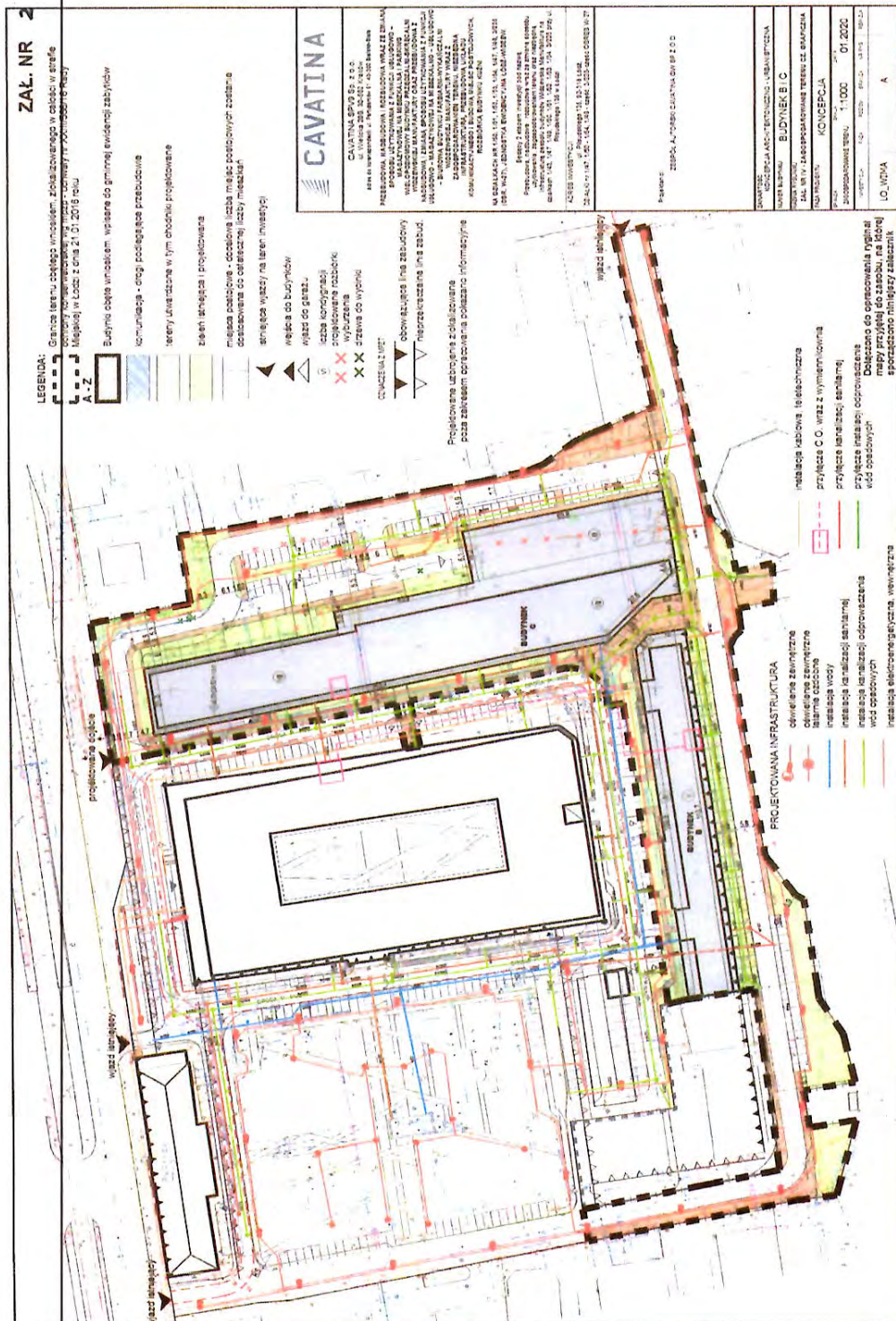
Tomasz Urjasz

25.02.2020 r.

Granice terenu objętego wnioskiem



Zagospodarowanie terenu



UZASADNIENIE

Pełnomocnik inwestora CAVATINA SPV9. sp. z o. o., z siedzibą pod adresem ul. Wielicka 28B, 30 – 552 Kraków, pismem w dniu 7.01.2020 r. wystąpił za pośrednictwem Prezydenta Miasta Łodzi - Biura Architekta Miasta w Departamencie Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi do Rady Miejskiej w Łodzi z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na nieruchomości położonej w Łodzi przy al. Piłsudskiego 135, na działkach ew. nr 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225 oraz cz. dz. nr 1/49 i cz. dz. nr 1/50, obręb W-27. Planowana inwestycja mieszkaniowa polega na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalną i parking wielopoziomowy budynku przędzalni – skrzęcalni oraz przebudowie z nadbudową i zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalno – usługowo – biurową budynku farbiarni – wykańczalni Widzewskiej Manufaktury, wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą, przebudową układu komunikacyjnego i budową miejsc postojowych oraz rozbiórką budynku kuźni.

W dniu 9.01.2020 r. wniosek został udostępniony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag. Ponadto, w dniu 13.01.2020 r. w Dzienniku Łódzkim pojawiła się informacja o wpływie przedmiotowego wniosku wraz z informacją o formie, miejscu i terminie składania uwag.

W wyniku powiadomienia organów opiniujących i uzgadniających przedmiotowy wniosek wpłynęły następujące odpowiedzi:

- uzgodnienie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie postanowienia, w uzasadnieniu konkludujące, że „projektowane rozwiązanie przyczyni się do przywrócenia budynkom należytego stanu technicznego oraz ożywienia tego miejsca”;
- uchwała Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w sprawie opinii do przedmiotowego wniosku – opinia pozytywna bez uwag;
- opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu – opinia niezawierająca stanowiska w sprawie ale instrukcję wymogów prawnych, w tym uzyskania pozwolenia wodno-prawnego w związku z Art. 16 pkt 65 f) dla cyt.: "wylotów urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzenia ścieków do wód, do ziemi lub do urządzeń wodnych oraz wylotów służących do wprowadzenia wody do wód, do ziemi lub do urządzeń wodnych", które wnioskodawca w postaci decyzji PGWP Zarząd Zlewni w Sieradzu z dnia 12.11.2019 r. (stała się ostateczna w dniu 15.11.2019r.) na okres 30 lat zawarł we wniosku i było udostępnione opiniującemu na wskazanej stronie BIP UML;
- opinia Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sieradzu o braku uwag;
- opinia Łódzkiego Ośrodka Geodezji o braku zastrzeżeń w zakresie ochrony gruntów rolnych oraz koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu;
- pismo Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi informująca, aby przy przedmiotowej inwestycji wziąć pod uwagę:

- wymagania przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124, poz. 1030) w zakresie dot. zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej;
 - art. 73 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799, 1356 i 1479) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
- pismo Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi sporządzone na wniosek Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi, które nie zajmuje jednoznacznego stanowiska – cyt.: „(...) przedłożona koncepcja urbanistyczno-architektoniczna (...) nie rozstrzyga jednoznacznie poniższych zagadnień związanych z usytuowaniem obiektu i zapewnieniem wody do zewnętrznego gaszenia pożaru:
1. Brak jest jednoznacznego określenia czy będzie zapewniona wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. nr 124, poz. 1030) – załączone warunki techniczne ZWiK z dnia 8.10.2019 R. znak WTT.424.3238.2019/W/MP odnoszą się tylko do zaopatrzenia wody na cele bytowe i wewnętrznej ochrony ppoż,
 2. Brak jest określenia wymiernych odległości przedmiotowych budynków od obiektów sąsiednich w kontekście wymagań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. 2019, poz. 1065 z późn. zm.); w związku z powyższym projektując obiekt należy zapewnić wymagane odległości pomiędzy budynkami z uwzględnieniem zarówno klasyfikacji pożarowej budynków sąsiednich, jak również ewentualnych zwiększeń odległości np. z uwagi na stopień rozprzestrzeniania ognia przez ich ściany i dachy”;
- pozytywna opinia Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego pod względem wymagań higieniczno – zdrowotnych;
- opinia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi o braku uwag i wniosków;
- pismo Komendy Wojewódzkiej Policji w Łodzi o braku zastrzeżeń do wniosku.

Ww. pisma zostały wysłane do Wnioskodawcy, a ten nie dokonał modyfikacji wniosku.

W ustawowym terminie nie wpłynęły uzgodnienia i opinie, właściwe według specustawy dla terenu inwestycji:

- uzgodnienie Zarządu Dróg i Transportu, co do którego zgodnie z Art. 7 ust 15 nieprzedstawienie stanowiska w terminie 21 od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za uzgodnienie wniosku
oraz
- opinia Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej,
- opinia Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego / Dyrektor Delegatura w Katowicach,

- opinia Zarządu Województwa Łódzkiego za pośrednictwem Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi,

co do których zgodnie z Art. 7 ust. 13 nieprzekazanie opinii w terminie 21 od dnia otrzymania powiadomienia uznaje się za brak zastrzeżeń.

Do projektu uchwały, zgodnie z Art. 7 ust. 17 specustawy, dołączone zostały uzyskane opinie i uzgodnienia. Z ich treści wynika, że podmioty opiniujące lub uzgadniające nie wniosły sprzeciwu wobec planowanej inwestycji.

W trakcie trwania procedur nie wpłynęły żadne uwagi do wniosku.

Na obszarze obejmującym teren wniosku obowiązuje 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., w którym teren objęty wnioskiem przeznaczony jest na zabudowę usługową (U). Wobec powyższego do projektu uchwały, zgodnie z Art. 7 ust. 17 specustawy, dołączone zostało opracowanie ekofizjograficzne oraz prognoza oddziaływania na środowisko sporządzone do ww. planu miejscowego. W zakresie przeznaczenia terenu wniosek jest rozbieżny z ustaleniami ww. planu miejscowego.

Wnioskodawca złożył oświadczenie opisane w Art. 7 ust. 8 pkt 2) ww. specustawy, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 specustawy i które mają ustawowe pierwszeństwo przed inwestycjami mieszkaniowymi.

Wnioskodawca we wniosku wykazał spełnienie wymogu Art. 5 ust. 3 specustawy w zakresie braku sprzeczności inwestycji ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów o których mowa w art. 5 ust. 4 (specustawy), oraz braku sprzeczności inwestycji z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego następująco:

Teren inwestycji nie jest objęty uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Zgodnie z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2020 r. poz. 219) – warunek niesprzeczności ze Studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych a obecnie te funkcje nie są na tych terenach realizowane. Inwestycję projektuje się w obiektach będących częścią Zakładów Przemysłu Bawełnianego WI-MA, na terenie produkcyjnym, na którym ta funkcja nie jest realizowana.

Wniosek inwestora odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 specustawy, tzn jest zgodny z:

- uchwałą Nr LXXVI/2076/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 października 2018 r. w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi;
- uchwałą Nr III/59/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 grudnia 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie lokalnych standardów urbanistycznych dla Miasta Łodzi,

spełniając warunki ww. aktów prawnych w następujący sposób:

art. 17.1

1) Inwestycja ma bezpośrednio dostęp do drogi publicznej – Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego (droga wojewódzka nr 713) poprzez istniejące zjazdy:

- zjazd z Al. Piłsudskiego na dz. nr 1/49

- zjazd z Al. Piłsudskiego na dz. nr 1/50

Powyższe zjazdy zapewniają dojazd do posesji kompleksu WIMA, ich przebudowa objęta jest odrębnym postępowaniem administracyjnym.

- zjazd do drogi bocznej – dz. nr 4/70 – objęty niniejszym wnioskiem

2) Dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej zostanie zapewniony dla niniejszej inwestycji na podstawie warunków technicznych, wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o, znak: WTT.424.3238.2019/W/MP z dnia 08.10.2019 r.

3) Dostęp do sieci elektroenergetycznej zostanie zapewniony na podstawie warunków technicznych, wydanych przez PGE Dystrybucja S.A. w Łodzi

- do budynku B – znak: 19-D7/S/00486/49531 z dnia 12.12.2019

- do budynku C – znak: 19-D7/S/00484/49532 z dnia 12.12.2019

- do budynku C – znak: 19-D7/S/00483/50542 z dnia 12.12.2019;

art. 17.2

Odległość inwestycji mieszkaniowej od:

1) przystanku komunikacji zbiorowej:

autobusowe:

- Piłsudskiego – Konstytucyjna (WiMa 0744) w kierunku wschodnim od projektowanego przejścia w istniejącym ogrodzeniu: ok. 72 m

- Piłsudskiego – Konstytucyjna (WiMa 0754) w kierunku zachodnim od projektowanego przejścia w istniejącym ogrodzeniu: ok. 130 m

tramwajowe:

- Piłsudskiego – Konstytucyjna (WiMa 0743) w kierunku wschodnim od projektowanego przejścia w istniejącym ogrodzeniu: ok. 53 m

- Piłsudskiego – Konstytucyjna (WiMa 0753) w kierunku zachodnim od projektowanego przejścia w istniejącym ogrodzeniu: ok. 60 m

2) najbliższej szkoły podstawowej nr 37 przy ul. Szpitalnej 9/11 od projektowanego przejścia w istniejącym ogrodzeniu: ok 475 m

art. 17.3 – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi:

Spełnienie wymogu określonego w ustawie art.17ust.2, pkt 2) potwierdził Prezydent Miasta Łodzi, zaświadczeniem znak: DES-Ed-II.4424.402.2019 z dnia 20.09.2019 roku.

art. 17.4

Najbliższy teren rekreacji i wypoczynku znajduje się bezpośrednio na terenie zabudowy WIMA – (dz. nr 1/43) - założenie zieleni nazywane potocznie „park WIMA” o pow. ok 71 ar. W odległości ok. 550 m od planowanej inwestycji mieszkaniowej znajduje się Park Widzewski o pow. ok. 7,8 ha;

art. 17.6 – spełnienie zapisów Standardów urbanistycznych Miasta Łodzi – wysokość zabudowy:

- budynek B – 5 kondygnacji nadziemnych 1 kondygnacja podziemna

- budynek C – 7 kondygnacji nadziemnych 2 kondygnacje podziemne.

Przy podejmowaniu niniejszej uchwały Rada Miejska w Łodzi brała pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Biorąc pod uwagę otrzymane opinie oraz uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, a także brak przedstawienia w ustawowym terminie odpowiedzi niektórych organów i instytucji opiniujących i uzgadniających wnioszek, rozumiane odpowiednio jako brak zastrzeżeń do wniosku lub jego uzgodnienie oraz brak uwag do wniosku publikowanego na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi z podaniem informacji w prasie i na tablicy ogłoszeń - uznaje się za zasadne podjęcie uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej zgodnie parametrami i warunkami określonymi wnioskiem.

ARCHITEKT MIASTA

Marek Jasiak
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta

GLÓWNY SPECJALISTA

Bartosz Chmielec



Wysłano
SPUAP

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99

Łódź, 29 stycznia 2020 r.

WUOZ-PP.5151.14.2020.AJ

Prezydent Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.), art. 7, ust. 14, pkt 2 i art. 15 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.) oraz art. 106, w związku z art. 126 Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960 r. (Dz. U. 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.), Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków po zapoznaniu się z wnioskiem:

o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalną i parking wielopoziomowy budynku przedziałni – skrzęcalni oraz przebudowie z nadbudową i zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalno – usługowo – biurową budynku farbiarni – wykańczalni Widzewskiej Manufaktury, wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą, przebudową układu komunikacyjnego i budową miejsc postojowych oraz rozbiórką budynku kuźni, na nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 135, nr dz.: 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225 oraz cz. Dz. Nr 1/49 i cz. Dz. Nr 1/50 w Łodzi, obręb W-27,

przedłożonym przez Dyrektora Biura Architekta Miasta pismem znak DAR-Bar-II.6730.1.2020 z dnia 13 stycznia 2020 r. (data wpływu: 13.01.2020 r.),

postanawia

uzgodnić przedłożony wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

Uzasadnienie

W dniu 13 stycznia 2020 r. wpłynęło pismo w sprawie uzgodnienia wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, nadbudowie

i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalną i parking wielopoziomowy budynku przędzalni – skrzęcalni oraz przebudowie z nadbudową i zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalno – usługowo – biurową budynku farbiarni – wykańczalni Widzewskiej Manufaktury, wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą, przebudową układu komunikacyjnego i budową miejsc postojowych oraz rozbiórką budynku kuźni, na nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 135, nr dz.: 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225 oraz cz. Dz. Nr 1/49 i cz. Dz. Nr 1/50 w Łodzi, obręb W-27.

Projektowane rozwiązanie przyczyni się do przywrócenia budynkom należytego stanu technicznego oraz ożywienia tego miejsca. Zaproponowane wysokości wpisują się w ustalenia obowiązującego na tym terenie miejscowego planu.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

Na postanowienie służy inwestorowi zażalenie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego – Departament Ochrony Zabytków w Warszawie za pośrednictwem tutejszego Urzędu w terminie 7 dni od daty doręczenia.

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków


Aleksandra Stępień

/opatrzonego podpisem elektronicznym/

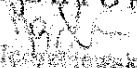
Otrzymują:

- 1 Adresnt
- 2 n/a

Sprawę prowadzi:

Aneta Jędrzejewska – inspektor ochrony zabytków nieruchomych

Tel. (42) 631-78-95

INSPEKTOR

Aneta Jędrzejewska

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi
90-425 Łódź, ul. Piotrkowska 99, tel.: (+48) 42 6380721, fax: (+48) 42 6380736
e-mail: sekretariat@wuo.woz.lodz.pl
<http://www.wuo.woz.lodz.pl/>

Administratorem danych osobowych jest
Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dane przetwarzane są w celu realizacji
czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia
przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.wuo.woz.lodz.pl
w zakładce ochrona danych osobowych lub pod numerem telefonu 42/ 638-07-21

**Uchwała nr 1/I/2020
Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej
z dnia 3 lutego 2020 roku**

p. D. C...
p. M. C...
04.02.2020
Z-CIA DYREKTORA
Biura Architekta
Magdalena Wiśniewska

w sprawie opinii do wniosku z dnia 7 stycznia 2020 roku dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496) przy alei Piłsudskiego 135 w Łodzi.

Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Łodzi po rozpatrzeniu na posiedzeniu w dniu 3 lutego 2020 roku podjęła uchwałę o pozytywnym zaopiniowaniu wniosku z dnia 7 stycznia 2020 roku, dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. 2018 poz. 1496) przy alei Piłsudskiego 135 w Łodzi.

Przewodnicząca Komisji

[Signature]
Prof. dr hab. Anna Młynarska - Sobaczewska

PO.RUZ.070.3.2020.PKO

Urząd Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 113
90-430 Łódź
ePUAP: /s551nj3qkq/SkrytkaESP

OPINIA

Na podstawie art. 7 ust. 13 w związku z art. 7 ust. 12 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowywaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2018 r., poz. 1496 ze zm.) w związku z zawiadomieniem z dnia 13.01.2020 r., znak: DAR-Bar-II.6730.1.2020 dotyczącym wniosku inwestora CAVATINA SPV9 sp. z o.o., ul. Wielicka 28B, 30-552 Kraków, o ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkaniową i parking wielopoziomowy budynku przędzalni – skręcalni oraz przebudowie z nadbudową i zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalno – usługowo – biurową budynku farbiarni – wykańczalni Widzewskiej Manufaktury, wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą, przebudową układu komunikacyjnego i budową miejsc postojowych oraz rozbiórką budynku kuźni, na nieruchomości przy al. Piłsudskiego 135 w Łodzi, nr działek: 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225 oraz cz. dz. nr 1/49, i cz. dz. nr 1/50, obręb W-27, **Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzeń wodnych, przedstawia niniejszą opinię.**

Zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2018 r., poz. 2268 z późn. zm.) – zwanej dalej Prawo wodne, jeżeli ustawa nie stanowi inaczej, pozwolenie wodnoprawne jest wymagane na wykonanie urządzeń wodnych.

Stosownie zaś do art. m.in. art. 16 pkt 65 Prawa wodnego urządzeniami wodnymi są urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, w tym:

- a) urządzenia lub budowle piętrzące, przeciwpowodziowe i regulacyjne, a także kanały i rowy,
- b) sztuczne zbiorniki usytuowane na wodach płynących oraz obiekty związane z tymi zbiornikami,
- c) stawy, w szczególności stawy rybne oraz stawy przeznaczone do oczyszczania ścieków albo rekreacji,
- d) obiekty służące do ujmowania wód powierzchniowych oraz wód podziemnych,
- e) obiekty energetyki wodnej,
- f) wyloty urządzeń kanalizacyjnych służące do wprowadzania ścieków do wód, do ziemi lub do urządzeń wodnych oraz wyloty służące do wprowadzania wody do wód, do ziemi lub do urządzeń wodnych,
- g) stałe urządzenia służące do połowu ryb lub do pozyskiwania innych organizmów wodnych,
- h) urządzenia służące do chowu ryb lub innych organizmów wodnych w wodach powierzchniowych,
- i) mury oporowe, bulwary, nabrzeża, mola, pomosty i przystanie,
- j) stałe urządzenia służące do dokonywania przewozów międzybrzegowych.

Nadto, art. 17 ust. 1 pkt 3 lit. a Prawa wodnego wskazuje, że przepisy ustawy dotyczące urządzeń wodnych - stosuje się odpowiednio do urządzeń melioracji wodnych niezaliczonych do urządzeń wodnych; a z art. 17 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy wynika, że przepisy ustawy dotyczące urządzeń wodnych – stosuje się odpowiednio do: odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, rozbiórki lub likwidacji tych urządzeń, z wyłączeniem robót związanych z utrzymywaniem urządzeń wodnych w celu zachowania ich funkcji.

Natomiast zgłoszenia wodnoprawnego, o którym mowa w art. 394 wymaga min.:

- wykonanie pomostu o szerokości do 3 m i długości całkowitej do 25 m, stanowiącej sumę długości jego poszczególnych elementów;
- wykonanie kąpieliska lub wyznaczenie miejsca okazjonalnie wykorzystywanego do kąpieli, w tym na obszarze morza terytorialnego;
- prowadzenie robót w wodach oraz innych robót, które mogą być przyczyną zmiany stanu wód podziemnych;
- wykonanie urządzeń odwadniających obiekty budowlane, o zasięgu oddziaływania niewykraczającym poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem;
- wykonanie stawów, które nie są napełniane w ramach usług wodnych, ale wyłącznie wodami opadowymi lub roztopowymi lub wodami gruntowymi o powierzchni nieprzekraczającej 1000 m² i głębokości nieprzekraczającej 3 m od naturalnej powierzchni terenu o zasięgu oddziaływania niewykraczającym poza granice terenu, którego zakład jest właścicielem;
- przebudowa rowu polegająca na wykonaniu przepustu lub innego przekroju zamkniętego na długości nie większej niż 10 m.

Zatem jeśli w ramach realizacji ww. inwestycji mieszkaniowej, planuje się któreś z ww. urządzeń wodnych, wówczas należy uzyskać odpowiednio pozwolenie wodnoprawne lub zgłoszenie wodnoprawne.

Z up. Dyrektora

Grażyna Husak-Górna

/podpisano elektronicznie/

Otrzymują:

1. Adresat
2. aa.

P.K-O.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu

ul. Chlebowa 4/8, 61-003 Poznań

tel.: +48 (61) 85 67 750 • faks: +48 (61) 85 25 731 • email: poznan@wody.gov.pl

www.wody.gov.pl



Państwowe
Gospodarstwo Wodne
Wody Polskie

Sieradz, dnia 24 stycznia 2020 r.

PO.ZPU.5.430.01.2020.ET



Urząd Miasta Łodzi
Biuro Architekta Miasta
Ul. Piotrkowska 113
90-430 Łódź

Dotyczy: powiadomienia z dnia 13 stycznia 2020 r. znak DAR-Bar-II.6730.1.2020 o możliwości przedstawienia opinii w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy al. Piłsudskiego 135 w Łodzi

Na podstawie art. 7 ust. 12 pkt. 5 ustawy z dnia 05 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. 2018 poz. 1496) Dyrektor Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu informuje, że nie wnosi uwag do treści wniosku inwestora CAVATINA SPV9. sp. z o. o. - ul. Wielicka 28B, 30 – 552 Kraków, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalną i parking wielopoziomowy budynku przędzalni – skręcalni oraz przebudowie z nadbudową i zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalno – usługowo – biurową budynku farbiarni – wykańczalni Widzewskiej Manufaktury, wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą, przebudową układu komunikacyjnego i budową miejsc postojowych oraz rozbiórką budynku kuźni, na nieruchomości przy al. Piłsudskiego 135 w Łodzi, nr działek: 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225 oraz cz. dz. nr 1/49 i cz. dz. nr 1/50, obręb W-27.

Z-CA/DYREKTORA

Anita Barańska

Do wiadomości:

1. PGW WP Nadzór Wodny Łódź
2. ZPU aa

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
Zarząd Zlewni w Sieradzu
Plac Wojewódzki 1, 98-200 Sieradz
tel.: +48 (43) 655 41 00, | e-mail: zz-sieradz@wody.gov.pl

www.wody.gov.pl



OKS.0711.5.2020.1



Łódź, dnia 21-01-2020

P. D. Chmiel
P. M. W. W.
24.01.2020
Z-CIA DYREKTORA
Biura Architekta Miasta
Magdalena Wiśniewska
Magdalena Wiśniewska

Pan
Marek Janiak
Dyrektor
Biura Architekta Miasta

Odpowiadając na pismo DAR-Bar-IV.6730.1.2020 z dnia 13.01.2020 r. powiadamiając o możliwości przedstawienia opinii, dotyczącej wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy al. Piłsudskiego 135 w Łodzi, numery działek: 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225 oraz cz. dz. Nr 1/49 i cz. dz. Nr 1/50 w obrębie W-27, stosownie do art. 7 ust. 12 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* informuję, że:

- Dyrektor Łódzkiego Ośrodka Geodezji upoważniony przez Prezydenta Miasta Łodzi do prowadzenia postępowań w sprawach ochrony gruntów rolnych informuje, że nie wnosi zastrzeżeń do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej planowanej na działkach: 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225 oraz cz. dz. Nr 1/49 i cz. dz. Nr 1/50 w obrębie W-27, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161);
- Dyrektor Łódzkiego Ośrodka Geodezji upoważniony przez Prezydenta Miasta Łodzi do prowadzenia GESUT i koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu informuje, że nie wnosi zastrzeżeń do lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, planowanej na działkach: 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225 oraz cz. dz. Nr 1/49 i cz. dz. Nr 1/50 w obrębie W-27, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2019 r. poz. 725, 730, 1309).

Z up. Prezydenta Miasta Łodzi

Beata Wiktorowska
Zastępca Dyrektora



KOMENDA WOJEWÓDZKA PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ



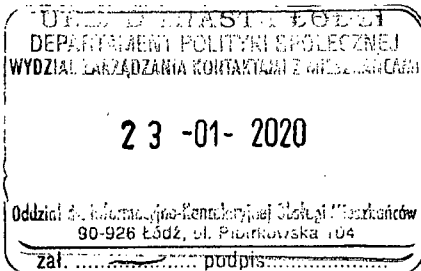
DZI

RPW/56289/2020 P

Data: 2020-01-23

Łódź, dn. 17 stycznia 2020 r.

WZ.5562.4.1.2020



Pan

Komendant Miejski

Państwowej Straży Pożarnej

w Łodzi

ul. Zgierska 47

91 – 446 Łódź

W związku z otrzymaną korespondencją z dnia 13 stycznia 2020 r. (data wpływu do tut. komendy: 13.01.2020 r.), znak: DAR-BAr-II.6730.1.2020.DC, przekazuję powiadomienie w sprawie możliwości przedstawienia opinii w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy al. Piłsudskiego 135 w Łodzi, nr działek: 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225 oraz cz. dz. nr 1/49 i cz. dz. nr 1/50, obręb W-27. **Proszę o wniesienie uwag do przedmiotowej dokumentacji w terminie do dnia 03 lutego 2020 r. (poniedziałek) oraz powiadomienie KW PSP o sposobie załatwienia przedmiotowej sprawy.**

Załącznik:

1. Powiadomienie w sprawie zaopiniowania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z dnia 13 stycznia 2020 r., znak: DAR-BAr-II.6730.1.2020.DC

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Do wiadomości:

1. Urząd Miasta Łodzi
Departament Architektury i Rozwoju
Biuro Architekta Miasta
Oddział Krajobrazu i Estetyki Miasta
ul. Piotrkowska 113
90 – 430 Łódź

ŁÓDZKI KOMENDANT WOJEWÓDZKI
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ

nadbryg. Jarosław WLAZŁOWSKI

3/AT/MW

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 oraz art. 14 ust. 1, 2 i 3 ogólnego Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuje się, że:

- 1) administratorem przetwarzającym Pani/Pana dane osobowe jest: Łódzki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi (adres: 90-521 Łódź, ul. Wólczańska 111/113, tel. 42 63 15 103, tel. fax. 42 63 15 108, adres e-mail: sekretariat@straz.lodz.pl);
- 2) w Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych (adres: 90-521 Łódź, ul. Wólczańska 111/113, tel. 42 63 15 161, tel. fax. 42 63 15 108, tel. kom. 0 695 232 441, e-mail: iod@straz.lodz.pl);
- 3) Pani/Pana dane osobowe mogą być przetwarzane w następujących celach: prowadzenia postępowania dowodowego, administracyjnego, skargowo-administracyjnego i wyjaśniającego, prowadzenia rejestru korespondencji przychodzącej i wychodzącej, czynności związanych z przekazywaniem korespondencji do organów właściwych i udzielania odpowiedzi na korespondencję kierowaną przez Panią/Pana do tut. organu;
- 4) podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych jest art. 6 ust. 1 lit. c i lit. e RODO;
- 5) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą te podmioty, którym administrator ma obowiązek przekazywania danych na gruncie obowiązujących przepisów prawa;
- 6) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej;
- 7) Pani/Pana dane osobowe, po zrealizowaniu celu, dla którego zostały zebrane, będą przechowywane przez okres wynikający z wymogów archiwalnych określonych w Jednolitym Rzeczowym Wykazie Akt dla jednostek Państwowej Straży Pożarnej oraz podlegają przeglądowi, nie rzadziej niż co 5 lat od dnia ich uzyskania;
- 8) posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody wyrażonej przed jej cofnięciem;
- 9) ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (adres: 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2, tel. 22 531 03 00, fax. 22 531 03 01, adres e-mail: kancelaria@giodo.gov.pl), gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych dotyczących Pani/Pana narusza przepisy RODO;
- 10) podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym koniecznym dla realizacji celu, o którym mowa w pkt. 3; niepodanie prawidłowych danych skutkuje brakiem możliwości załatwienia sprawy;
- 11) przetwarzanie podanych przez Panią/Pana danych osobowych nie będzie podlegało zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4 rozporządzenia RODO.



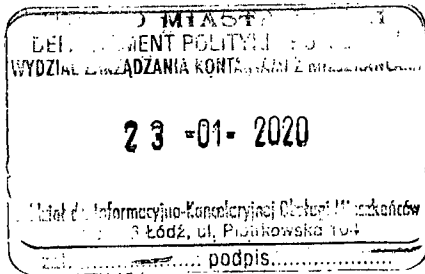
KOMENDA WOJEWÓDZKA PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ DZI



RPW/56288/2020 P
Data: 2020-01-23

Łódź, dn. 14 stycznia 2020 r.

WZ.5562.4.2.2020



Urząd Miasta Łodzi
Departament Architektury i Rozwoju
Biuro Architekta Miasta
Oddział Krajobrazu i Estetyki Miasta
ul. Piotrkowska 113
90 – 430 Łódź

W związku z otrzymaną korespondencją z dnia 13 stycznia 2020 r. (data wpływu do tut. komendy: 13.01.2020 r.), znak: DAR-BAr-II.6730.1.2020.DC, przekazuję powiadomienie w sprawie możliwości przedstawienia opinii w sprawie wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy al. Piłsudskiego 135 w Łodzi, nr działek: 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225 oraz cz. dz. nr 1/49 i cz. dz. nr 1/50, obręb W-27, KW PSP w Łodzi informuje, aby przy przedmiotowej inwestycji wziąć pod uwagę:

- wymagania przepisów Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. nr 124, poz. 1030) w zakresie dot. zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej;
- art. 73 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2018 r., poz. 799, 1356 i 1479) dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a

Do wiadomości:

1. KM PSP w Łodzi
ul. Zgierska 47
91 – 446 Łódź

3/AT/MW

ŁÓDZKI KOMENDANT WOJEWÓDZKI
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ

na bryg. Józef WŁAZŁOWSKI

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 oraz art. 14 ust. 1, 2 i 3 ogólnego Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1, z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuje się, że:

- 1) administratorem przetwarzającym Pani/Pana dane osobowe jest: Łódzki Komendant Wojewódzki Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi (adres: 90-521 Łódź, ul. Wólczańska 111/113, tel. 42 63 15 103, tel. fax. 42 63 15 108, adres e-mail: sekretariat@straz.lodz.pl);
- 2) w Komendzie Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych (adres: 90-521 Łódź, ul. Wólczańska 111/113, tel. 42 63 15 161, tel. fax. 42 63 15 108, tel. kom. 0 695 232 441, e-mail: iod@straz.lodz.pl);
- 3) Pani/Pana dane osobowe mogą być przetwarzane w następujących celach: prowadzenia postępowania dowodowego, administracyjnego, skargowo-administracyjnego i wyjaśniającego, prowadzenia rejestru korespondencji przychodzącej i wychodzącej, czynności związanych z przekazywaniem korespondencji do organów właściwych i udzielania odpowiedzi na korespondencję kierowaną przez Panią/Pana do tut. organu;
- 4) podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych jest art. 6 ust. 1 lit. c i lit. e RODO;
- 5) odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą te podmioty, którym administrator ma obowiązek przekazywania danych na gruncie obowiązujących przepisów prawa;
- 6) Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej;
- 7) Pani/Pana dane osobowe, po zrealizowaniu celu, dla którego zostały zebrane, będą przechowywane przez okres wynikający z wymogów archiwalnych określonych w Jednolitym Rzeczowym Wykazie Akt dla jednostek Państwowej Straży Pożarnej oraz podlegają przeglądowi, nie rzadziej niż co 5 lat od dnia ich uzyskania;
- 8) posiada Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody na ich przetwarzanie w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody wyrażonej przed jej cofnięciem;
- 9) ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych (adres: 00-193 Warszawa, ul. Stawki 2, tel. 22 531 03 00, fax. 22 531 03 01, adres e-mail: kancelaria@uodo.gov.pl), gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie danych osobowych dotyczących Pani/Pana narusza przepisy RODO;
- 10) podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem ustawowym koniecznym dla realizacji celu, o którym mowa w pkt. 3; niepodanie prawidłowych danych skutkuje brakiem możliwości załatwienia sprawy;
- 11) przetwarzanie podanych przez Panią/Pana danych osobowych nie będzie podlegało zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu, o którym mowa w art. 22 ust. 1 i 4 rozporządzenia RODO.



**KOMENDA MIEJSKA
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
W ŁODZI**

91-446 ŁÓDŹ, ul. ZGIERSKA 47; tel. 42 616-30-00; fax. 42 616-30-63
www.kmpsplodz.pl, e-mail: kmpsp07@straz.lodz.pl

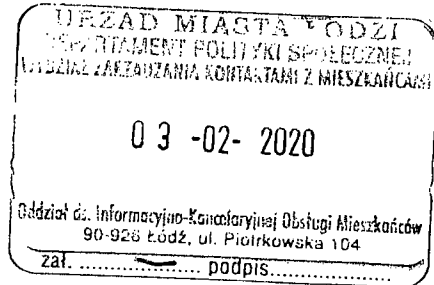
MZ.5516.4.2020



RPW/85949/2020 P

Data: 2020-02-03

Łódź, dnia 30 stycznia 2020r.



**Urząd Miasta Łodzi
Departament Architektury i Rozwoju
Biuro Architekta Miasta
90-430 Łódź, ul. Piotrkowska 113**

W związku z pismem Łódzkiego Komendanta Wojewódzkiego znak WZ.5562.4.1.2020 z dnia 17 stycznia 2020r. oraz pismem Biura Architekta Miasta znak DAR-BAr-II.6730.1.2020 z dnia 13 stycznia 2020r., dotyczącym ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy al. Piłsudskiego 135 w Łodzi (działki nr 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225 oraz cz. dz. 1/49 i 1/50, obręb W-27) informuję, że koncepcja urbanistyczno-architektoniczna ze stycznia 2020r. w ocenie tutejszego organu nie rozstrzyga jednoznacznie poniższych zagadnień związanych z usytuowaniem obiektu i zapewnieniem wody do zewnętrznego gaszenia pożaru:

1. Brak jest jednoznacznego określenia czy będzie zapewniona wymagana ilość wody do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. nr 124, poz. 1030). Załączone warunki techniczne ZWiK z dnia 8.10.2019r. znak WTT.424.3238.2019/W/MP odnoszą się tylko do zapewnienia wody na cele bytowe i wewnętrznej ochrony ppoż.
2. Brak jest określenia wymiernych odległości przedmiotowych budynków od obiektów sąsiednich w kontekście wymagań rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. 2019, poz. 1065 z późn. zm.). W związku z powyższym projektując obiekt należy zapewnić wymagane odległości pomiędzy budynkami z uwzględnieniem zarówno klasyfikacji pożarowej budynków sąsiednich, jak również ewentualnych zwiększeń odległości np. z uwagi na stopień rozprzestrzenienia ognia przez ich ściany i dachy.

Do wiadomości:
Komenda Wojewódzka
PSP w Łodzi

KOMENDANT MIEJSKI
PAŃSTWOWEJ STRAŻY POŻARNEJ
w Łodzi

z up.
st. bryg. mgr inż. Zbigniew Wójcik
I Z-CA KOMENDANTA MIEJSKIEGO



Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny

ul. Wodna 40, 90-046 Łódź

telefon: 42 25-36-210, fax: 42 25-36-219

www.pis.lodz.pl e-mail: sekretariat@pis.lodz.pl

28.01.2020
Dyrektora
Biura Architektury Miasta
[Signature]

LPWIS.NSOZNS.9022.1.15.2020.10.SK



RPW/64114/2020 P
Data: 2020-01-27

Łódź, dnia 28.01.2020 r.
2020-01-22



Prezydent Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

Dotyczy: opinii o lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalną i parking wielopoziomowy budynku przędzalni-skręcalni Widzewskiej Manufaktury oraz przebudowie z nadbudową i zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalno – usługowo – biurową budynku farbiarni-wykańczalni Widzewskiej Manufaktury wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą, przebudową układu komunikacyjnego i budową miejsc postojowych, rozbiórką budynku kuźni na nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 135, 92-318 Łódź, nr działki/działek obręb: 1/47, cz. dz. 1/49, cz. dz. nr 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225, obręb W-27.

Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny przekazuje odpowiedź na wniosek z dnia z dnia 13.01.2020 r. (data wpływu do WSSE w Łodzi – 14.01.2020 r. i 17.01.2020 r.), znak: DAR-Bar-II.6730.1.2020.DC w ww. sprawie wraz z klauzulą informacyjną o przetwarzaniu danych osobowych.

ŁÓDZKI PAŃSTWOWY WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR SANITARNY

dr n. med. Urszula Sztuka-Polińska

Otrzymuje:

1. Prezydent Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź – na adres:
Urząd Miasta Łodzi, ul. Piotrkowska 113, 90-430 Łódź.
2. aa.

niepodlega

POLSKA
STULECIE ODZYSKANIA
NIEPODLEGŁOŚCI



Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny
ul. Wodna 40, 90-046 Łódź
telefon: 42 25-36-210, fax: 42 25-36-219
www.pis.lodz.pl e-mail: sekretariat@pis.lodz.pl

LPWIS.NSOZNS.9022.1.15.2020.SK

Łódź, dnia
2020 -01- 22

Prezydent Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

Na podstawie art. 3 art. 10 ust. 1 pkt 2 w związku z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. *o Państwowej Inspekcji Sanitarnej* (Dz. U. z 2019 r., poz. 59) oraz art. 7 ust. 12 pkt 17 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.) – Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny po zapoznaniu się z dokumentami przesłanymi przy wniosku Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13.01.2020 r. (data wpływu do WSSE w Łodzi – 14.01.2020 r. i 17.01.2020 r.), znak: DAR-Bar-II.6730.1.2020.DC

o p i n i u j e

pozytywnie lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalną i parking wielopoziomowy budynku przedzalni-skręcalni Widzewskiej Manufaktury oraz przebudowie z nadbudową i zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalno – usługowo – biurową budynku farbiarni-wykańczalni Widzewskiej Manufaktury wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą, przebudową układu komunikacyjnego i budową miejsc postojowych, rozbiórką budynku kuźni na nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 135, 92-318 Łódź, nr działki/działek obręb: 1/47, cz. dz. 1/49, cz. dz. nr 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225, obręb W-27 - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Prezydent Miasta Łodzi wystąpił do Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego o zaopiniowanie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalną i parking wielopoziomowy budynku przedzalni-skręcalni Widzewskiej Manufaktury oraz przebudowie z nadbudową i zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalno – usługowo – biurową budynku farbiarni-wykańczalni Widzewskiej Manufaktury wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą, przebudową układu komunikacyjnego

-verte-

i budową miejsc postojowych, rozbiórką budynku kuźni na nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 135, 92-318 Łódź, nr działki/działek obręb: 1/47, cz. dz. 1/49, cz. dz. nr 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225, obręb W-27 – wniosek z dnia 13.01.2020 r. (data wpływu do WSSE w Łodzi – 14.01.2020 r. i 17.01.2020 r.). Do przedmiotowego wystąpienia załączono wniosek Inwestora – CAVATINA SPV9. sp. z o.o. z dnia 07.01.2020 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na ww. działkach wraz z załącznikami (zgodnie z art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. *o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących* (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496 z późn. zm.).

Inwestycja polega na przebudowie, nadbudowie i częściowej rozbudowie istniejącego budynku dawnej przędzalni i skręcalni (budynek C) oraz przebudowie i nadbudowie istniejącego budynku dawnej farbiarni i wykańczalni (budynek B) stanowiących część założenia Widzewskich Zakładów Przemysłu Bawełnianego WI-MA. Planowana jest zmiana ich dotychczasowego sposobu użytkowania z funkcji magazynowo – usługowej na funkcję mieszkaniową z garażem wielopoziomowym i mieszkaniową z częścią usługowo – biurową. Projekt zakłada zachowanie obecnej kompozycji urbanistycznej budynków względem siebie oraz utrzymanie ich istniejącej struktury w możliwie maksymalnym zakresie. Koncepcja przewiduje powrót do oryginalnych obrysów brył obu budynków oraz redukcję istniejących przybudówek powstałych w II połowie ubiegłego wieku w budynku C. Planowane jest wyburzenie istniejących łączników między budynkami B i C oraz B i sąsiedniej hali głównej. W ramach inwestycji projektuje się nadbudowę budynku C o 3 kondygnacje mieszkaniowe oraz budynku B o 2 kondygnacje mieszkaniowe. Budynek B będzie budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z częścią usługowo – biurową posiadającym ok. 5 nadziemnych kondygnacji i 1 podziemną (łącznie z poddaszem), budynek C będzie budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z garażem wielopoziomowym posiadającym ok. 7 nadziemnych kondygnacji i 2 podziemne (łącznie z poddaszem). Sąsiedztwo terenu stanowią: Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego, osiedla mieszkaniowe, tereny przemysłowe, zieleń. Działki wchodzące w skład opracowania są ogrodzone. W ramach niniejszej inwestycji projektuje się układ komunikacyjny, pieszy i kołowy zapewniający dojazd mieszkańcom oraz dodatkowy dostęp pieszy do terenu inwestycji – od Al. Piłsudskiego poprzez otwarte przejście w istniejącym ogrodzeniu. Zachowany zostanie istniejący spadek terenu, natomiast poziom gruntu w części południowej zostanie dostosowany do potrzeb stref wejściowych budynku. Ponadto na terenie inwestycji mieszkaniowej projektuje się tereny zielone (zieleń niska i wysoka), w tym ogródki lokatorskie.

Z załączonej dokumentacji wynika, iż inwestycja ma bezpośrednio dostęp do drogi publicznej – Al. Marszałka Józefa Piłsudskiego (droga wojewódzka nr 713) poprzez istniejące zjazdy: zjazd z Al. Piłsudskiego na dz. nr 1/49, zjazd z Al. Piłsudskiego na dz. nr 1/50. Projektuje się budowę oraz rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej. Do budynków mieszkalnych B i C woda będzie

dostarczana za pośrednictwem istniejącego przyłącza wody oraz projektowanych instalacji na terenie działek wchodzących w skład nieruchomości WI-MA. Ścieki bytowe z budynków objętych wnioskiem odprowadzane będą za pośrednictwem istniejących i projektowanych przyłączy oraz instalacji sanitarnej zlokalizowanej na terenie działek wchodzących w skład nieruchomości WI-MA do kanalizacji miejskiej. Odprowadzenie wód opadowych z dachów budynków oraz z terenu objętego inwestycją mieszkaniową projektuje się poprzez przyłącze kanalizacji deszczowej oraz układ wewnętrznej instalacji zlokalizowanej na zewnątrz budynków (głównie na terenach układu komunikacyjnego) z odprowadzeniem do rzeki Jasień. Odprowadzanie wód deszczowych - do rzeki Jasień. Odpady bytowe będą wywożone zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości i porządku na terenie Miasta Łodzi. Ogrzewanie budynków mieszkalnych zostanie zapewnione w oparciu o przebudowę istniejącego przyłącza ciepłowniczego (aktualnie w budynku B) oraz sieci CO. Budynki B i C będą zasilane z instalacji energetycznej zlokalizowanej na terenie działek wchodzących w skład nieruchomości WI-MA oraz poprzez rozbudowę instalacji, budowę nowych przyłączy i budowę stacji transformatorowej. W ramach inwestycji planowana jest także instalacja oświetlenia zewnętrznego terenu.

Odległości do przystanku komunikacyjnego, szkoły, przedszkola oraz terenów wypoczynku i rekreacji będą zachowane zgodnie z wytycznymi art.17 ust. 2 ww. ustawy z dnia 5 lipca 2018 r.

W ramach przedmiotowej inwestycji projektuje się mieszkania: w budynku B głównie jednopokojowe z antresolami o powierzchniach ok. 40 – 50 m² w liczbie od 120 do 135 (min. powierzchnia użytkowa mieszkań 4750 m², maks. powierzchnia użytkowa mieszkań 5250 m²), w budynku C - jedno, dwu i trzypokojowe o powierzchniach ok. 25 – 55 m² w liczbie od 285 do 305 (min. powierzchnia użytkowa mieszkań 9570 m², maks. powierzchnia użytkowa mieszkań 10590 m²). Ponadto w budynku B przewidziano przestrzeń biurową, przeznaczoną do wynajęcia – dedykowaną pod biura w systemie „coworking” o łącznej powierzchni około 560 m², co stanowić będzie ok. 12% powierzchni użytkowej mieszkań w tym budynku. Suma zaprojektowanych miejsc postojowych zostanie docelowo dostosowana do potrzeb inwestycji. Łączna liczba miejsc postojowych będzie sumą miejsc naziemnych i miejsc zlokalizowanych w garażu wielopoziomowym. Dla potrzeb przedmiotowej inwestycji projektuje się maksymalnie 675 miejsc parkingowych na lokal mieszkalny.

Zgodnie z zapisami obowiązującego „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*” obszar planowanej inwestycji położony jest na terenie oznaczonym „U” z przeznaczeniem na zabudowę usługową, zatem inwestycja nie narusza ustaleń zawartych w „*Studium...*”. Warunek niesprzeczności ze „*Studium...*” nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane jako tereny kolejowe, wojskowe, produkcyjne lub usług pocztowych, a obecnie te funkcje nie są na tych terenach realizowane. Inwestycję projektuje się w obiektach będących częścią Zakładów Przemysłu Bawełnianego WI-MA, na terenie produkcyjnym, na którym ta funkcja nie jest

realizowana. W obowiązującym miejscowym planie przedmiotowy teren znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem 4U – tereny zabudowy usługowej i 2 KDD – ulica dojazdowa. Teren objęty inwestycją położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej określonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr XXIII/566/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21.01.2016 r. Budynki inwestycji mieszkaniowej stanowią część układu urbanistycznego kompleksu zabudowy Widzewskich Zakładów Przemysłu Bawełnianego WI-MA, w związku z powyższym w obecnym zagospodarowaniu nie wprowadza się większych zmian.

W ocenie Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego zaproponowana lokalizacja inwestycji mieszkaniowej polegającej na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie wraz ze zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalną i parking wielopoziomowy budynku przedzalni-skręcalni Widzewskiej Manufaktury oraz przebudowie z nadbudową i zmianą sposobu użytkowania z funkcji usługowo – magazynowej na mieszkalno – usługowo – biurową budynku farbiarni-wykańczalni Widzewskiej Manufaktury wraz z zagospodarowaniem terenu, niezbędną infrastrukturą, przebudową układu komunikacyjnego i budową miejsc postojowych, rozbiórką budynku kuźni na nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 135, 92-318 Łódź, nr działki/działek obręb: 1/47, cz. dz. 1/49, cz. dz. nr 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225, obręb W-27 nie wpłynie negatywnie na zdrowie ludzi.

ŁÓDZKI PAŃSTWOWY WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR SANITARNY

dr n. med. Urszula Szuka-Polińska

Otrzymuje:

1. Prezydent Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź – na adres:
Urząd Miasta Łodzi, ul. Piotrkowska 113, 90-430 Łódź.
2. aa.

Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych) (Dz.U.UE.L.2016.119.1), informuję, że:

- administratorem danych osobowych jest Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny z siedzibą przy ul. Wodnej 40, 90-046 Łódź;
- dane kontaktowe do inspektora ochrony danych w Wojewódzkiej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej w Łodzi są następujące: Wojewódzka Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna w Łodzi, ul. Wodna 40, 90-046 Łódź; redakcja@pis.lodz.pl;
- podanie danych osobowych we wniosku jest wymogiem ustawowym [art. 63 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 z późn. zm.)] lub koniecznością w celu otrzymania odpowiedzi;
- dane będą przetwarzane wyłącznie w zakresie niezbędnym do prowadzonego postępowania;
- odbiorcami danych będą tylko organy upoważnione z mocy prawa oraz strony postępowania [art. 3. ustawy z dnia 14 marca 1985 r. *o Państwowej Inspekcji Sanitarnej* (Dz.U. z 2019 r., poz. 59)];
- każda osoba, której dane osobowe przetwarzane są w związku z prowadzonym postępowaniem ma prawo dostępu do tych danych, ich sprostowania, usunięcia (w przypadku, gdy podanie danych nie jest wymogiem ustawowym) lub ograniczenia przetwarzania, lub prawo wniesienia sprzeciwu do przetwarzania danych oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych;
- przetwarzanie danych nie jest związane ze zautomatyzowanym podejmowaniem decyzji, w tym profilowaniem;
- dane osobowe będą przechowywane przez okres zgodny z zapisami rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz.U z 2011 r. Nr 14, poz. 67) oraz do momentu ustania użyteczności.

ŁÓDZKI PAŃSTWOWY WOJEWÓDZKI
INSPEKTOR SANITARNY

dr n. med. Urszula Szuka-Pojńska



WOJEWÓDZKI SZTAB WOJSKOWY

W ŁODZI

Nr Oper./ 205/20

15 STY 2020

91 - 735 Łódź

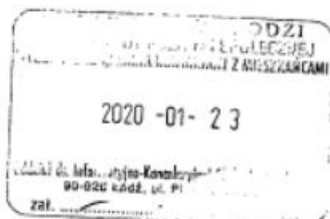
WSzWLodz-Oper..0732.2.2020

RPU/57011/2020 P
Data: 2020-01-23



Egz. nr 2

Łódź, dnia 15 stycznia 2020r.



**PREZYDENT
MIASTA ŁÓDZI**
Pani Hanna Zdanowska
ul. Piotrkowska 104
90 - 926 ŁÓDŹ

Dotyczy: zagospodarowania przestrzennego.

Szanowna Pani Prezydent

W odpowiedzi na pismo nr DAR-Bar-II.6730.1.2020 z dnia 13.01.2020r. (nr wch. do WSzW 299/20 z dnia 13.01.2020r.) w sprawie zaopiniowania wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obejmującej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę ze zmianą sposobu użytkowania nieruchomości przy alei Józefa Piłsudskiego 135 w Łodzi, nr ewid. działek: 1/47, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 3/225, oraz część działek o nr ewid. 1/49 i 1/50 w obrębie W-27 miasta Łodzi, informuję iż Wojewódzki Sztab Wojskowy w Łodzi do przedmiotowej sprawy uwag i wniosków nie wnosi.

[Signature]

SZEF

[Signature]
płk dypl. Jarosław WASILEWSKI



KOMENDA WOJEWÓDZKA POLICJI
W ŁODZI
Kb – VI – 274/15/20
74 L.dz.



RPW/76962/2020 P
Data: 2020-01-30

Łódź, dn. 27.01.2020 r.

Egz. nr 1

URZĘD MIASTA ŁODZI
DEPARTAMENT POLITYKI SPOŁECZNEJ
WYDZIAŁ ZARZĄDZANIA KONTAKTAMI Z MIESZKAŃCAMI

30-01-2020

Oddział ds. Informacyjno-Kancelaryjnej Obsługi Mieszkańców
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

zał. podpis

Biuro Architekta Miasta

Departament Architektury i Rozwoju

Urzędu Miasta Łodzi

Ul. Piotrkowska 113

90-926 Łódź

W nawiązaniu do pisma sygn. DAR-Bar-II.6730.1.2020 z dnia 13.01.2020 r. informuję, iż Komenda Wojewódzka Policji w Łodzi nie wnosi zastrzeżeń do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy al. Piłsudskiego 135 w Łodzi.

NACZELNIK

Wydziału Inwestycji i Remontów
Komendy Wojewódzkiej Policji w Łodzi

[Signature]
ml. insp. Mariusz Adamczyk

sporządzono w 2 egz.

egz. nr 1 – adresat

egz. nr 2 – a/a

WiIR tel. 42 665 39 60

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI
OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI MARSZAŁKA
JÓZEFA PIŁSUDSKIEGO I ULIC: SOBOŁOWEJ DO TERENÓW KOLEJOWYCH,
STANISŁAWA PRZYBYSZEWSKIEGO O RAZ PROJEKTOWANEJ
KONSTYTUCYJNEJ**

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

AUTORZY OPRACOWANIA:

Marcin Miłosz

Barbara Wysmyk-Lamprecht

Łódź, marzec 2013 r.

SPIS TREŚCI

1. Cel i zakres opracowania	3
2. Podstawa prawna	3
3. Materiały źródłowe	3
4. Charakterystyka stanu i funkcjonalności środowiska	4
4.1. Poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania	4
4.1.1. Położenie geograficzne	4
4.1.2. Rzeźba terenu	4
4.1.3. Budowa geologiczna, grunty	5
4.1.4. Wody	6
4.1.5. Gleby	8
4.1.6. Zieleń	8
4.1.7. Fauna	11
4.1.8. Warunki klimatyczne	11
4.2. Dotychczasowe zmiany w środowisku	12
4.3. Struktura przyrodnicza obszaru, powiązanie z otoczeniem	12
4.4. Zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe – prawna ochrona	13
4.5. Jakość środowiska, zagrożenia	13
4.6. Ocena odporności środowiska na degradację i zdolności do regeneracji	21
4.7. Ocena zgodności dotychczasowego zagospodarowania obszaru z uwarunkowaniami przyrodniczymi	22
4.8. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku	22
4.9. Ocena stanu środowiska i jego zagrożeń, prognoza zmian w środowisku	22
5. Określenie możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru	24
6. Wskazanie terenów przewidzianych do pełnienia funkcji przyrodniczych	25
7. Określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania zagrożeń – wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	26

1. Cel i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie ekofizjograficzne zostało sporządzone na potrzeby 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. Decyzję w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wyznaczonego terenu podjęła Rada Miejska w Łodzi uchwałą Nr XXXVII/677/12 z dnia 4 kwietnia 2012 r.

Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego wyznaczają:

- a) od północy – aleja marszałka Józefa Piłsudskiego,
- b) od zachodu – projektowana ulica Konstytucyjna,
- c) od południa – ul. Stanisława Przybyszewskiego,
- d) od wschodu – linia kolejowa trasy Łódź Chojny – Łódź Widzew oraz ul. Sobolowa.

Powierzchnia obszaru wynosi około 159 ha, co stanowi ok. 0,54% powierzchni miasta Łodzi.

Opracowanie ekofizjograficzne jest dokumentacją sporządzaną na potrzeby studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz planu zagospodarowania przestrzennego województwa, charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym studium lub planem i ich wzajemne powiązania.

Potrzeba sporządzania opracowania ekofizjograficznego dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z konieczności zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na danym obszarze oraz określenia uwarunkowań będących podstawą sporządzania planu.

Zakres i sposób wykonania opracowania ekofizjograficznego określa *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych*.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem rozróżnia się opracowania ekofizjograficzne podstawowe i problemowe. Niniejsze opracowanie jest opracowaniem podstawowym.

2. Podstawa prawna

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzane jest na podstawie:

- 1) *Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) – art. 72 ust. 4,5,6;
- 2) *Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych* (Dz. U. Nr 155, poz. 1298), określającego rodzaje opracowań ekofizjograficznych, ich zawartość i sposób wykonania.

Na potrzebę uwzględnienia w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego informacji zawartych w aktualnym opracowaniu ekofizjograficznym wskazują także zapisy *ustawy z dn. 3 października 2008 o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenie oddziaływania na środowisko* (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

3. Materiały źródłowe

W opracowaniu ekofizjograficznym wykorzystano następujące materiały:

- 1) *Atlas Miasta Łodzi*. Urząd Miasta Łodzi, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź 2002;
- 2) *Geografia regionalna Polski*. Kondracki J., Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1998;
- 3) *Gminna ewidencja zabytków w Łodzi*. Urząd Miasta Łodzi, Łódź 2012;
- 4) *Mapa akustyczna Łodzi*. Łódź 2008;
- 5) *Mapa Geośrodowiskowa Polski 1:50 000, Płanża A, Arkusz 627 – Łódź Zachód*. oprac. M. Król, M. Dziedzic, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2003;

- 6) *Mapa Geosrodowiskowa Polski 1:50 000, Plansza A, Arkusz 628 – Łódź Wschód.* oprac. M. Gałka, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2003;
- 7) *Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski 1: 50 000, Arkusz Łódź Wschód.* B. Trzmiel, K. Nowacki, Instytut Geologiczny, Warszawa 1984;
- 8) *Atlas geologiczno-inżynierski Aglomeracji Łódzkiej*, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa 2012 r.
- 9) *Opracowanie Ekofizjograficzne Miasta Łodzi* sporządzone na potrzeby projektu *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*; Łódź 2007r.
- 10) *Program ochrony środowiska dla miasta Łodzi na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018.* Uchwała Nr XI/139/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 marca 2011 r.;
- 11) *Program ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Łodzi.* Uchwała Nr XCI/1610/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r.;
- 12) *Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2010 r.*, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Łódź 2011;
- 13) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.* Uchwała Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.;
- 14) *Opinia geologiczna Badania gruntu w celu określenia zagrożeń środowiska oraz wstępnego rozpoznania warunków posadowienia zabudowy dla potrzeb projektu 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 – uchwała nr XXVII/677/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 4 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu*, Łódź 2012 r.

4. Charakterystyka stanu i funkcjonalności środowiska

4.1. Poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania

4.1.1. 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.

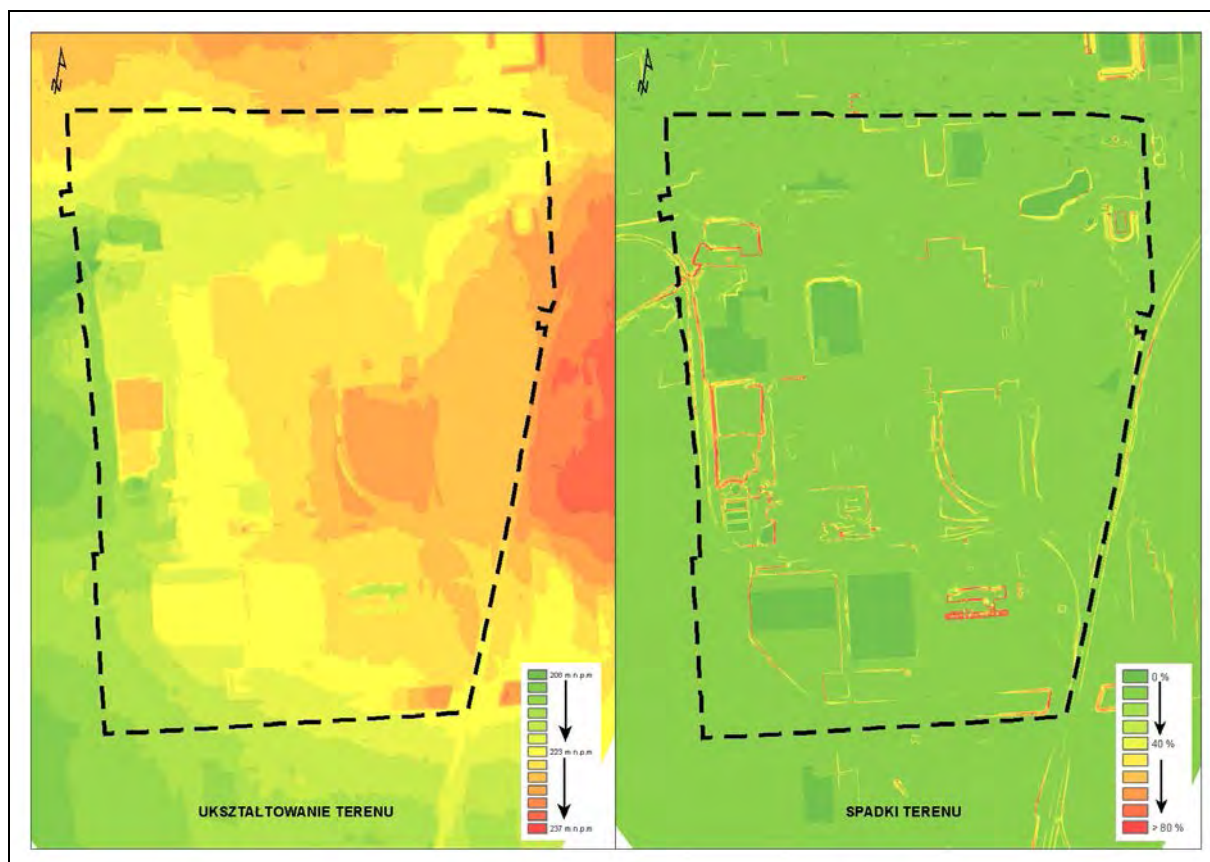
W podziale miasta Łodzi na jednostki geomorfologiczne wg J. Goździka i J. Wieczorkowskiej, gdzie kryterium podziału zostało oparte na podobieństwie cech morfogenetycznych i budowie wewnętrznej oraz genezy form terenu, obszar opracowania znajduje się na Równinie Łódzkiej, w obrębie zachodniego skłonu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

4.1.2. Rzeźba terenu

Rzeźba obszaru objętego opracowaniem, tak jak i całego miasta Łodzi została ukształtowana przez procesy glacialne (działalność lądolodu), fluwioglacjalne (działalnością wód pochodzących z topniejących lodowców) oraz peryglacjalne. Analizowany obszar położony jest w obrębie równiny denudacyjnej i na skłonie opadającego w kierunku zachodnim stoku. Na północy terenu równina jest przecięta suchą doliną.

Wysokości bezwzględne na analizowanym terenie mieszczą się między 230 m n.p.m. a 210 m n.p.m. i rosną w kierunku wschodnim. Charakterystyczne jest obniżenie dolinne rzeki

Jasień. Spadki terenu o charakterze naturalnym sięgają średnio 2 – 3°, maksymalnie do wartości 6°.



Ryc. 1. Ukształtowanie i spadki terenu
źródło: opracowanie własne

Ukształtowanie terenu na obszarze opracowania zostało silnie przekształcone przez działalność człowieka, polegającą głównie na zrównaniu terenu pod zabudowę i system komunikacyjny, usypaniu licznych skarp związanych z posadowieniem zabudowy i obiektów technicznych oraz przebiegiem linii kolejowych.

Rzeźba terenu nie stanowi istotnego ograniczenia dla lokalizacji zabudowy oraz budowy obiektów liniowej infrastruktury technicznej. Utrudnienia w swobodnym posadowieniu zabudowy można napotkać w zachodniej części analizowanego obszaru, w sąsiedztwie nasypu kolejowego.

4.1.3. Budowa geologiczna, grunty

Na opisywanym obszarze wierzchnią warstwę stanowią osady wodnolodowcowe, gliny zwałowe i lokalnie osady zastoiskowe, których geneza związana jest ze zlodowaceniem środkowopolskim. Ze względu na intensywną działalność człowieka na opisywanym obszarze charakterystyczną cechą jest występowanie licznych nasypów o zróżnicowanych miąższościach od ok. 0,2 m do ok. 11,8 m.

Osady wodnolodowcowe na analizowanym terenie zakumulowane zostały najprawdopodobniej podczas zlodowacenia środkowopolskiego, choć wysoce prawdopodobne jest, że ich wierzchnia warstwa (szczególnie w północnej części terenu) ma charakter pokrywowy, a jej powstanie związane jest z procesami peryglacjalnymi zachodzącymi podczas zlodowacenia północnopolskiego. Miąższość osadów jest dość zróżnicowana i kształtuje się w granicach od kilkunastu centymetrów do ponad 5,3 m.

Gliny zwałowe zostały wykształcone głównie pod postacią glin piaszczystych z domieszką głazików i piasków gliniastych. Tworzą one nieciągłe poziomy na zróżnicowanych głębokościach o miąższościach wynoszących od ok. 0,5 m do ok. 3,2 m.

Osady zastoiskowe reprezentowane są głównie przez gliny oraz gliny pylaste i pyły piaszczyste o zróżnicowanej miąższości pokładów.

Grunty antropogeniczne zalegają na powierzchni terenu pod postacią nasypów niebudowlanych, w których skład wchodzi: piasek, glina, gruz, kamienie, humus, żużel, okruszki cegieł czy odpady poprodukcyjne.

Oceniając warunki geotechniczne należy stwierdzić, że na przeważającym obszarze są one proste. Wyjątek stanowią tereny, gdzie zlokalizowane są nasypy antropogeniczne, które komplikują sytuację geologiczną danego miejsca.

Osady wodnolodowcowe wykształcone w postaci piasków drobnych, piasków średnich i lokalnie grubych ze względu na stopień zagęszczenia (średnio zagęszczone) należy uznać za grunty nośne. Kompleks glin zwałowych jest uznawany za grunt nośny i będzie stanowił dobre podłoże budowlane dla różnych form zagospodarowania. Osady zastoiskowe ze względu na niewielkie miąższości i lokalne występowanie nie będą miały wpływu na posadowienie zabudowy.

Szczególne uwagę należy zwrócić na osady spoiste, które w wyniku kontaktu z wodami atmosferycznymi, bądź gruntowymi pęcznieją, rozmakają, uplastyczniają się, co w efekcie skutkuje zmianą ich właściwości geotechnicznych, w tym obniżeniem nośności.

Gruntami, które nie mogą stanowić podłoża budowlanego i w całości należy je usunąć spod fundamentów planowanej zabudowy są zróżnicowane pod względem strukturalno-litologicznym nasypy budowlane, które występują licznie na całym obszarze opracowania. Grunty te są nienośne i w zależności od planowanych form zagospodarowania przestrzennego komplikują warunki geotechniczne, dlatego przed realizacją inwestycji wskazane jest przeprowadzenie szczegółowych badań gruntów określających warunki posadowienia zabudowy. Rejony o warunkach niekorzystnych dla budownictwa zlokalizowane są głównie w północnej i zachodniej części obszaru objętym analizą.

Badanie zanieczyszczenia gruntu¹ na opisywanym terenie wykazało, że wartości dopuszczalne stężeń zanieczyszczeń w większości otworów badawczych nie zostały przekroczone, wyjątek stanowi rejon zlokalizowany w zachodniej części analizowanego obszaru (ocenę odnoszono do wartości dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w gruncie dla obszaru sozologiczno-urbanistycznego B), gdzie stwierdzono przekroczenia cynku, ołowiu, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych a także podwyższone wartości olejów mineralnych.

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

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

W ujęciu ewidencji prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji grunty charakteryzowanego obszaru zostały zakwalifikowane do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych oraz jako użytki rolne, tereny różne i komunikacyjne.

4.1.4. Wody

- W granicach opisywanego terenu znajdują się następujące obiekty hydrograficzne:
- zbiornik wodny zlokalizowany w Parku Widzewskim,
 - rzeka Jasień przepływająca podziemnym kanałem w północnej części terenu.

¹ Opinia geologiczna *Badania gruntu ...*

Analizowany obszar pod względem jednostek hydrograficznych znajduje się w dorzeczu Neru i przynależy do zlewni rzeki Jasień.

Warunki hydrogeologiczne analizowanego obszaru przedstawione zostały na *Mapie hydrogeologicznej P olski*, gdzie głównym poziomem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy występujący na głębokości od 10 do 30 m p.p.t. Podrzędnymi poziomami wodonośnymi są wody w utworach górnej i dolnej kredy.

W wyniku badań¹ na opisywanym terenie można wyróżnić następujące rodzaje wód gruntowych:

- pierwszy przypowierzchniowy poziom wód gruntowych, który zwykle zalega na głębokości od kilkudziesięciu centymetrów do kilku metrów; w rejonie badań, dokładniej we wschodniej części, zlokalizowano je na głębokości ok. 2 m p.p.t., na pozostałym terenie nie natrafiono na ten typ wód gruntowych,
- główny czwartorzędowy poziom wód gruntowych, który charakteryzuje się zwierciadłem swobodnym zalegającym na głębokości od 2,9 m p.p.t. do 4,4 m p.p.t., co pozwoliło na wyznaczenie piezometrycznego poziomu zwierciadła wody gruntowej na poziomie ok. 218,3 – 219,3 m n.p.m. Hydroizohipsy zwierciadła wody gruntowej w obrębie zasadniczej warstwy wodonośnej wykazują przepływ w kierunku SE – NW, co związane jest ze spadkami hydraulicznymi ku rzece Jasień, która stanowi podstawę drenażu dla analizowanego obszaru opracowania,
- wody zawieszone, które charakteryzują się niewielką miąższością i lokalnym występowaniem, zalegają w obrębie glin zwałowych i wyróżniają się zwierciadłem wody pod ciśnieniem hydrostatycznym.

Opisywany rejon opracowania zlokalizowany jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 401 Niecka Łódzka. Zbiornik ten został wydzielony w ośrodku szczelinowo-porowym kredy dolnej. Wody zbiornika należą do bardzo czystych i czystych lub bardzo nieznacznie zanieczyszczonych. Równocześnie charakteryzowany teren znajduje się w strefie wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO), która przez odpowiednie zagospodarowanie ma osłaniać zasoby wód podziemnych mających znaczenie dla zaopatrzenia ludności w wodę pitną.

Ocena stopnia zanieczyszczenia wód gruntowych została oparta na podstawie próbek pobranych z siedmiu punktów badawczych zlokalizowanych na opisywanym obszarze. Z analizy wynika, że ze względu na przekroczenie wartości wskaźnika – WWA, wody podziemne należy sklasyfikować do IV i V klasy jakości wód podziemnych tj. wody niezadowalającej i złej jakości. Pozostałymi wskaźnikami, których przekroczenie dopuszczalnych stężeń miało negatywny wpływ na jakość wód podziemnych były: cynk (przekroczenia wartości granicznych dla V klasy w dwóch otworach badawczych), ołów (przekroczenia wartości granicznych dla V klasy w trzech otworach badawczych), nikiel (przekroczenie wartości granicznej dla V klasy w jednym otworze badawczym). Wartościami stężeń na poziomie IV klasy czystości wód podziemnych charakteryzowała się suma benzyn (dwa otwory badawcze), olej mineralny i nikiel (po jednym otworze badawczym). Stężenia pozostałych metali tj. kadm, chrom i miedź oraz suma BETEX odpowiadały wartościom granicznym dla I - III klasy jakości wód podziemnych.

W wyniku degradacji stosunków wodnych, rzeka Jasień w większości swojego biegu straciła 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 przez cały obszar opracowania płynie pod ziemią. Dawniej na terenie dzisiejszego Parku Widzewskiego przy KS Anilana rzeka tworzyła

¹ Opinia geologiczna *Badania gruntu ...*

staw, którego wody napędzały urządzenia młyna Araszt. Obecnie zbiornik jest znacznie mniejszy niż w przeszłości oraz zasilany z sieci miejskiej.

4.1.5. Gleby

Dominacja zabudowy przemysłowo-usługowej doprowadziła do znacznych przekształceń pierwotnej pokrywy glebowej. Na analizowanym obszarze występują wyłącznie gleby antropogeniczne, które charakteryzują się niską wilgotnością, wysokim poziomem zanieczyszczenia oraz małą zawartością składników pokarmowych potrzebnych do wegetacji roślin. Powyższe czynniki sprawiły, że na opisywanym obszarze nie występują gleby przydatne rolniczo.

4.1.6. Zieleń

Szata roślinna obszaru objętego opracowaniem należy do znacznie przekształconych. Wysoka presja urbanistyczna doprowadziła do degradacji naturalnych siedlisk, co objawia się występowaniem roślinności ruderalnej i synantropijnej.

Szacowana powierzchnia terenów zieleni na analizowanym terenie wynosi około 56 ha, co stanowi prawie 35,5% powierzchni całego obszaru.

Tereny zieleni urządzonej znajdują się w północnej części analizowanego obszaru, są to: Park Widzewski, teren zieleni wchodzący w skład zespołu Manufaktury Widzewskiej oraz rejon zarezerwowany pod projektowaną ul. Konstytucyjną a wykorzystywany obecnie, jako zieleniec. Park zrealizowany został w 1952 r. wg projektu K. Marcinkowskiego i H. Tomaszewskiego. Charakterystycznym elementem parku jest monumentalna fontanna, która jest obecnie nieczynna. W parku, który zajmuje powierzchnię ok. 5 ha wśród roślinności wysokiej dominują drzewa liściaste tj. klony, wiąz, jesiony wyniosłe oraz wierzby. Jedną z wierzb (dokładniej wierzba biała) rosnącą po wschodniej stronie stawu została uznana za pomnik przyrody. Drzewa iglaste można spotkać w kilku niedużych skupiskach, gdzie gatunkiem wiodącym jest modrzew europejski.



Fot. 1 Zbiornik wodny w Parku Widzewskim



Fot. 2 Zieleń w Parku Widzewskim

Kolejnym terenem zieleni urządzonej o charakterze parkowym jest obszar położony pomiędzy budynkami Widzewskiej Manufaktury. Jego geneza związana jest z powstaniem kompleksu fabrycznego Heinzla i Kunitzera. Na niewielkim obszarze o powierzchni ok 0,8 ha wzdłuż jego granic rosną topole, w głębi kilka okazów dębu oraz klonu.



Fot. 3 Zieleń parkowa w otoczeniu Widzewskiej Manufaktury



Fot 4. Dąb na zieleńcu WIMy

Teren o cechach zieleni urządzonej położony jest także w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i stanowi rezerwę terenu pod projektowaną ul. Konstytucyjną.



Fot. 5 Teren zieleni stanowiący rezerwę terenu pod proj. ul. Konstytucyjną

Na obszarze analizy można wyróżnić zielenią towarzyszącą zabudowie, niestety jej powierzchnia stale się zmniejsza ustępując miejsca nawierzchniom utwardzonym. Ma ona formę trawników z nielicznymi nasadzeniami zieleni wysokiej.



Fot. 6 Zieleń towarzysząca zabudowie



Fot. 7 Zieleń towarzysząca zabudowie

Na uwagę zwraca zielen towarzysząca ciągom komunikacyjnym występująca wzdłuż ul. Niciarnianej i Przybyszewskiego w formie szpalerów drzew składających się z lip – wzdłuż ul. Niciarnianej oraz klonów i jesionów – wzdłuż ul. Przybyszewskiego.

Dużą powierzchnię na opisywanym terenie zajmują obszary niezagospodarowane, gdzie dominuje roślinność ruderalna. Występuje ona w rejonie planowanej ul. Konstytucyjnej, na terenach po wyburzonej zabudowie oraz po zlikwidowanych bocznicach kolejowych. Dominują tu typowe gatunki ruderalne tj. bylica, pokrzywa, łopian oraz drzewa – topole, brzozy, w zachodniej części obszaru rośnie kilka sztuk kasztanowca.



Fot. 8 Roślinność ruderalna – rejon ul. Lateksowej



Fot. 9 Roślinność ruderalna – rejon oczyszczalni przemysłowej

Dopisać: gatunki drzew występujące na terenie, ciekawe okazy (inwentaryzacja)

4.1.7. Fauna

Na podstawie informacji zawartych w Atlasie Miasta Łodzi z 2002 r. można stwierdzić, iż w granicach terenu będącego przedmiotem opracowania ekofizjograficznego nie występują żadne udokumentowane stanowiska rzadkich i zagrożonych gatunków fauny. Z uwagi na lokalizację terenu opracowania w sąsiedztwie ścisłego centrum miasta można przypuszczać, iż jest to miejsce występowania charakterystycznych dla tej strefy gatunków m.in.: szczura wędrownego, myszy domowej, gołębia, kreta, czy nornicy.

4.1.8. 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, podwyższającej 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 wyższą temperaturą 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.

4.2. Dotychczasowe zmiany w środowisku

Lokalizacja analizowanego obszaru w strefie intensywnej zabudowy usługowej oraz przemysłowej doprowadziła do przekształcenia i degradacji wszystkich elementów środowiska naturalnego.

Procesy urbanizacji spowodowały zmiany ukształtowania terenu w postaci zrównania obszarów pod zabudowę oraz powstania licznych nasypów budowlanych. Na opisywanym rejonie przeważają grunty antropogeniczne o miąższości przekraczającej 2 m.

Znaczne przekształcenia dotknęły również system hydrologiczny. Zmniejszenie infiltracji wód opadowych oraz wpuszczenie rzeki Jasień do podziemnego kanału doprowadziło do obniżenia poziomu wód gruntowych. Prowadzenie działalności przemysłowej na wielką skalę (m.in. Zakłady WI-MA, Chemitex Anilana) poczyniło wzrost zanieczyszczeń wód podziemnych, jak i gleby.

Zagospodarowanie obszaru i pogorszenie warunków gruntowo-wodnych doprowadziło do zubożenia siedlisk przyrodniczych i przekształcenia szaty roślinnej, którą obecnie reprezentują tereny z roślinnością kultywowaną oraz ruderalną. Roślinność o cechach naturalnych z analizowanego obszaru została wyeliminowana. Obecnie do terenów biologicznie czynnych należą tereny niezagospodarowane z roślinnością ruderalną, zieleń kultywowana towarzysząca zabudowie i komunikacji oraz zieleń urządzona w formie parków i zieleńców.

4.3. Struktura przyrodnicza obszaru, powiązanie z otoczeniem

Głównym elementem wchodzącym w skład struktury przyrodniczej analizowanego obszaru jest zieleń ruderalna występująca na terenach niezagospodarowanych, która stanowi ok. 22,3% całkowitej powierzchni opracowania. Dość duży odsetek (ok 7%) zajmuje zieleń towarzysząca zabudowie i ciągom komunikacyjnym. Ma ona najczęściej postać trawników z nasadzeniami zieleni wysokiej, zarówno w formie pojedynczych drzew, jak i szpalerów. Najmniejszą powierzchnię zajmuje zieleń urządzona/kultywowana w formie założeń parkowych i zieleńców, która zajmuje powierzchnię ok. 7 ha, co stanowi ok. 4,4% całkowitej powierzchni opracowania.

Zieleń znajdująca się na analizowanym obszarze nie tworzy ciągłych struktur ani żaden z jej elementów składowych nie stanowi istotnej części systemu przyrodniczego miasta.

Opisywany obszar położony jest w śródmiejskiej części miasta, w granicach kolei obwodowej. Na jego najbliższe otoczenie składają się:

- od północy - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz tereny o charakterze usługowym (C.H. Tulipan) i sportowym (stadion RTS Widzew),
- od wschodu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od południa – zabudowa usługowa wraz z mieszkaniową,
- od zachodu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, teren ogrodów działkowych oraz teren zieleni urządzonej – Park Nad Jasieniem.

Należy zwrócić uwagę na otoczenie z trzech stron analizowanego terenu przez bariery pod postacią ciągów komunikacyjnych tj. al. Piłsudskiego, ul. Przybyszewskiego i linię kolejową, które utrudniają swobodne powiązanie z otoczeniem. Jedynym istotnym połączeniem pod względem przyrodniczym omawianego obszaru jest powiązanie z Parkiem Nad Jasieniem.

4.4. Zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe – prawna ochrona

W granicach obszaru objętego opracowaniem występuje jeden obiekt objęty prawną formą ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Jest to *wierzba biała* (*salix alba*) o obwodzie pnia 400 cm zlokalizowana w Parku Widzewskim na wschodnim brzegu zbiornika wodnego. Pomnik przyrody został ustanowiony Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi nr 8/90 z dnia 10 stycznia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 1990 r. Nr 3, poz. 24) zmieniony Uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. (zał. nr 1, poz. 160).

Dla obiektów stanowiących pozostałość dawnego kompleksu fabrycznego Heinzla i Kunitzera ustanowiono ochronę. Do gminnej ewidencji zabytków zostały wpisane następujące obiekty:

- a) budynek dawnej willi dyrektora fabryki – obiekt nr 1 wg załącznika graficznego;
- b) budynek biurowy, „Stara Dyrekcja” – obiekt nr 2 wg załącznika graficznego;
- c) brama wjazdową od strony Al. Piłsudskiego – obiekt nr 3 wg załącznika graficznego;
- d) budynek dawnej przędzalni średnioprzędnej „amerykańskiej” – obiekt nr 4 wg załącznika graficznego;
- e) budynek dawnej przędzalni „egipskiej” – obiekt nr 5 wg załącznika graficznego;
- f) budynek dawnej farbiarni i wykańczalni – obiekt nr 6 wg załącznika graficznego;
- g) budynek magazynu bawełny A – obiekt nr 7 wg załącznika graficznego;
- h) budynek magazynu bawełny B – obiekt nr 8 wg załącznika graficznego;
- i) komin wraz z przylegającą kotłownią oraz budynkiem fabrycznym – obiekt nr 9 i 10 wg załącznika graficznego;
- j) zespół budynków pofabrycznych z pozostałościami hali szedowej – obiekt nr 11 wg załącznika graficznego,
- k) budynek magazynu – obiekt nr 12 wg załącznika graficznego.

Wg ustaleń Studium, na analizowanym terenie znajduje się obszar wymagający szczególnej ochrony konserwatorskiej pod nazwą Widzewska Manufaktura. Obejmuje on rozległy teren dawnej Widzewskiej Manufaktury – kompleksu przemysłowego z końca XIX w. rozbudowanego w okresie powojennym i po 1945 r.

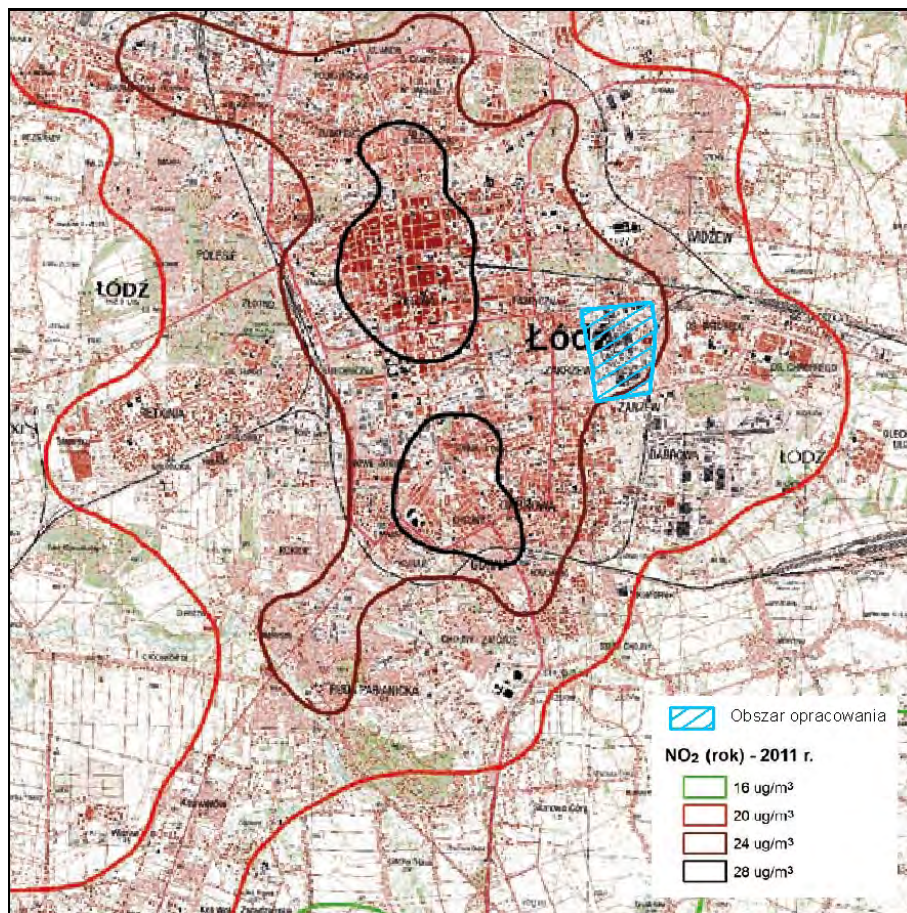
Do uznanych obiektów urbanistyki i architektury XX wieku zaliczono Szkołę Tysiąclecia znajdującą się ul. Piłsudskiego 159 oraz otwartą pływalnię KS UNIA (zespół wypoczynkowy dla pracowników Anilany) położoną przy ul. Niciarnianej 40/44.

Według ewidencji i rejestru zabytków archeologicznych WUOZ (lista stanowisk archeologicznych z terenu Łodzi – załącznik nr 11 do *Studium*), na analizowanym obszarze nie znajduje się żadne stanowisko archeologiczne.

4.5. Jakość środowiska, zagrożenia

Z analizy informacji o stanie środowiska przyrodniczego i jego zagrożeń, zawartych w *Raportach o stanie środowiska w województwie łódzkim*, sporządzanych corocznie przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska (najnowszy dotyczy 2011 r.) wynika, że opisywany obszar położony jest w strefie znacznego zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Pokażna część zanieczyszczeń powietrza występujących w charakteryzowanym rejonie pochodzi ze źródeł usytuowanych poza nim. Główną rolę

emitora zanieczyszczeń na opisywanym terenie odgrywają źródła liniowe – ciągi komunikacyjne, zdecydowanie mniejsza rola przypada emisji powierzchniowej – indywidualne systemy grzewcze (dość dobrze rozbudowana sieć gazowa i ciepłownicza). Źródła emisji punktowej, powstającej podczas wytwarzania energii i w procesach technologicznych pochodzącej z wysokich emitorów na badanym obszarze nie występują.



Ryc. 2 Rozkład średniorocznych stężeń NO_2 w 2011 r. (poza głównymi trasami)
 źródło: Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2011 roku

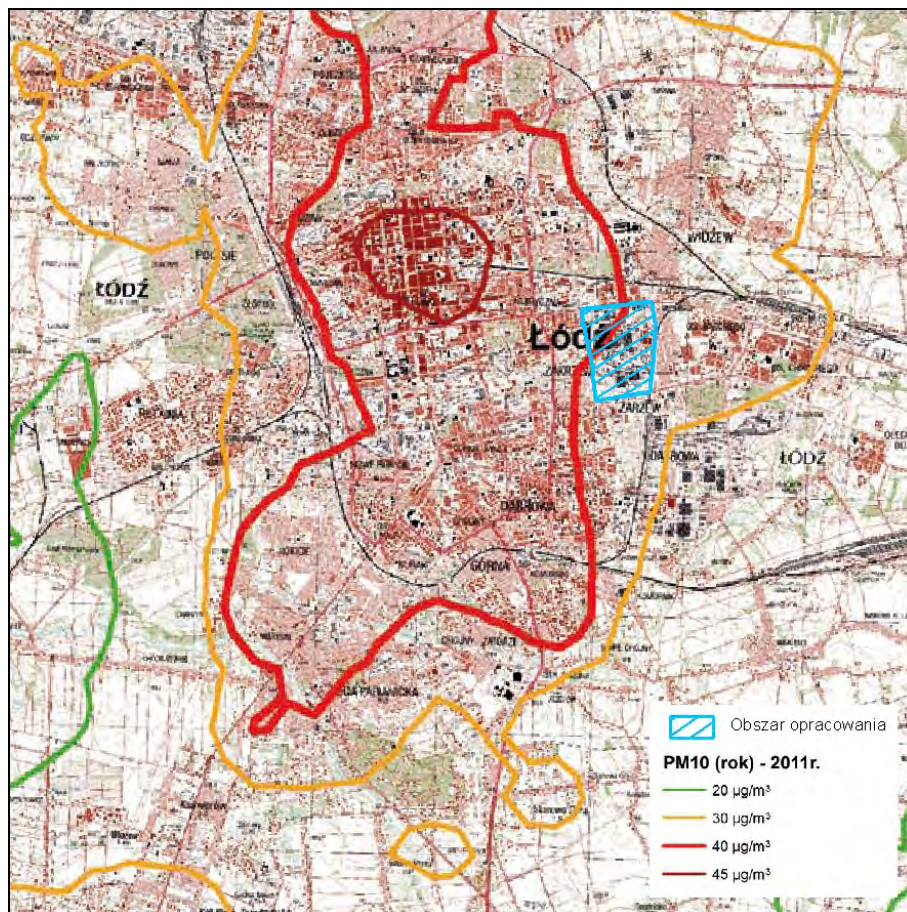
Głównym źródłem liniowej emisji zanieczyszczeń do powietrza jest transport samochody. Według danych z 2001 r. równoważona emisja liniowa dla ciągów ulic wyniosła: dla ul. Niciarnianej 6,0 – 15,2 Mg/a, dla al. Piłsudskiego i ul. Przybyszewskiego 3,0 – 5,9 Mg/a.

Stężenia zanieczyszczeń na opisywanym obszarze osiągały wartości na średnim poziomie w stosunku do wartości zaobserwowanych w aglomeracji łódzkiej, przedstawiają się one następująco:

- średnioroczne stężenie SO_2 wyniosło 5 – 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dopuszczalne – 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$),
- maksymalne średniodobowe stężenia SO_2 nie przekraczały 65 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dopuszczalne 125 $\mu\text{g}/\text{m}^3$),
- średnioroczne stężenie NO_2 wyniosło 20 – 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (dopuszczalne – 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$).

Najbardziej istotną grupę zanieczyszczeń powietrza stanowią zanieczyszczenia pyłowe (pył zawieszony), będące aerozolami atmosferycznymi, złożonymi z kropli cieczy i ciał stałych. Są one znacznie bardziej zróżnicowane – pod względem pochodzenia, klasyfikacji i właściwości fizycznych oraz szkodliwości zdrowotnej – niż zanieczyszczenia gazowe. Ekspozycja na pył zawieszony ma bardzo poważny wpływ na zdrowie ludzi, szczególnie na

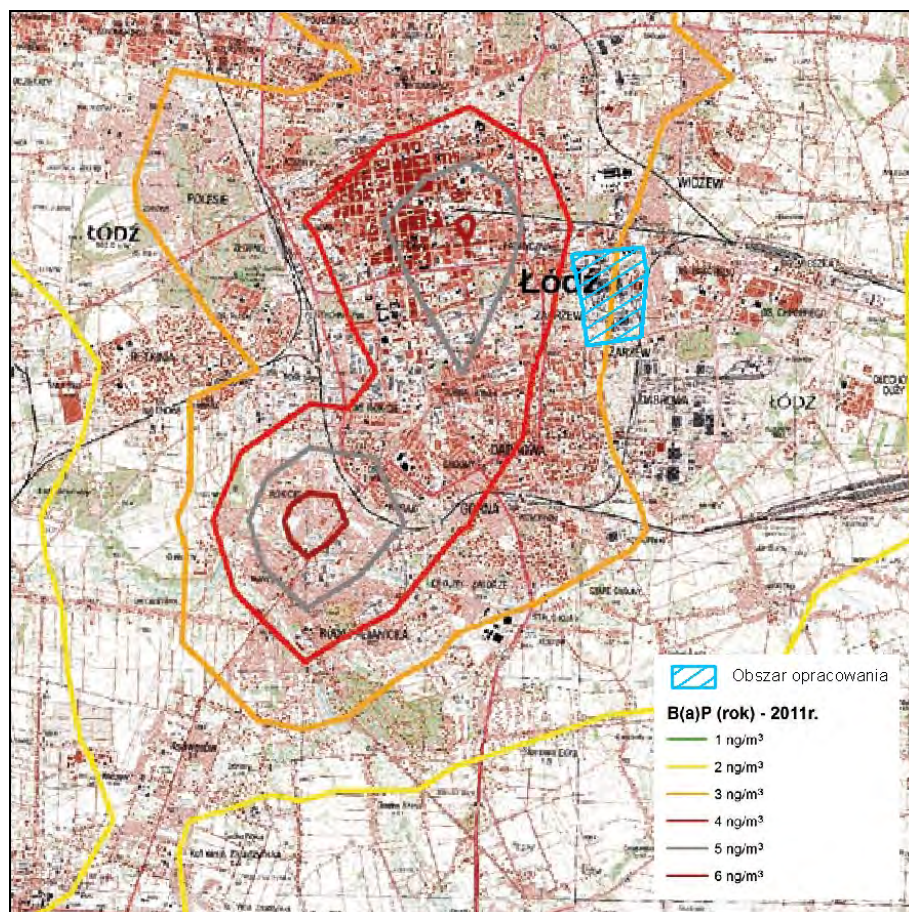
układ oddechowy i układ krążenia. W odniesieniu do obszaru opracowania głównymi źródłami pyłów są źródła antropogeniczne, przede wszystkim spalanie węgla do celów energetycznych oraz komunikacja drogowa. Ocenia się, że główną przyczyną wysokich stężeń pyłu, przekraczających wartości dopuszczalne, jest nadmierna emisja niska z dużych obszarów nieucieplnionej zabudowy śródmiejskiej.



Ryc. 3 Rozmieszczenie średniorocznych wartości stężenia pyłu zawieszonego PM10 w 2011 r.
źródło: Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2011 roku

W roku 2011 średnioroczne wartości stężenia pyłu zawieszonego PM10 na obszarze opracowania wynosiły od 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ do 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, gdzie dopuszczalny poziom stężenia wynosi 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Poziom stężenia metali ciężkich w pyłe zawieszonym PM10 nie przekraczał dopuszczalnego poziomu ołowiu oraz poziomów docelowych niklu, kadmu oraz arsenu. Średnioroczna wartość stężenia benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10 w 2011 r. wyniosła 2 -3 ng/m^3 .



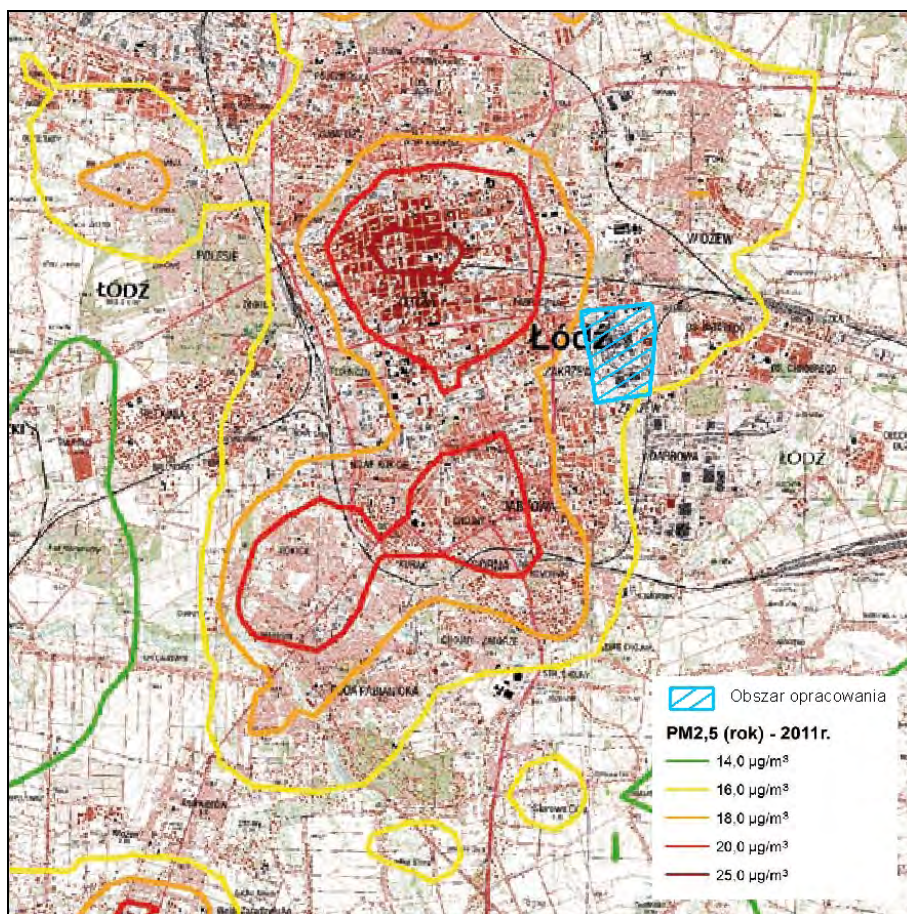
Ryc. 4 Rozmieszczenie średniorocznych wartości stężenia benzo(a)pirenu w pyłe PM10 w 2011r.
 źródło: Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2011 roku

Wśród zanieczyszczeń pyłowych największe zagrożenie dla zdrowia ludności niosą drobne frakcje pyłu zawieszonego. Wskaźnikiem udziału pyłu drobnego w powietrzu jest PM2,5, którego wartość średnio średniorocznego stężenia dla obszaru poddanego analizie wyniosła $16 \mu\text{g}/\text{m}^3$ przy dopuszczalnym poziomie wynoszącym $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Według informacji z krajowego monitoringu chemizmu opadów atmosferycznych i depozycji zanieczyszczeń, roczny sumaryczny ładunek jednostkowy zdeponowanych zanieczyszczeń za rok 2011 wyniósł dla miasta Łodzi $35,19 \text{ kg}/\text{ha} \cdot \text{rok}$ przy średniej dla województwa wynoszącej $44,7 \text{ kg}/\text{ha} \cdot \text{rok}$.

Podsumowując zagadnienie zanieczyszczenia powietrza na analizowanym terenie należy stwierdzić, że jedynie wartości benzo(a)pirenu zostały przekroczone. Pozostałe wartości czynników mających wpływ na jakość powietrza mieściły się w normach.

Należy także podkreślić, że znaczna część zanieczyszczeń powietrza występujących na obszarze objętym opracowaniem pochodzi ze źródeł usytuowanych poza nim., czyli jest przynoszona wraz z masami powietrza z innych części miasta.



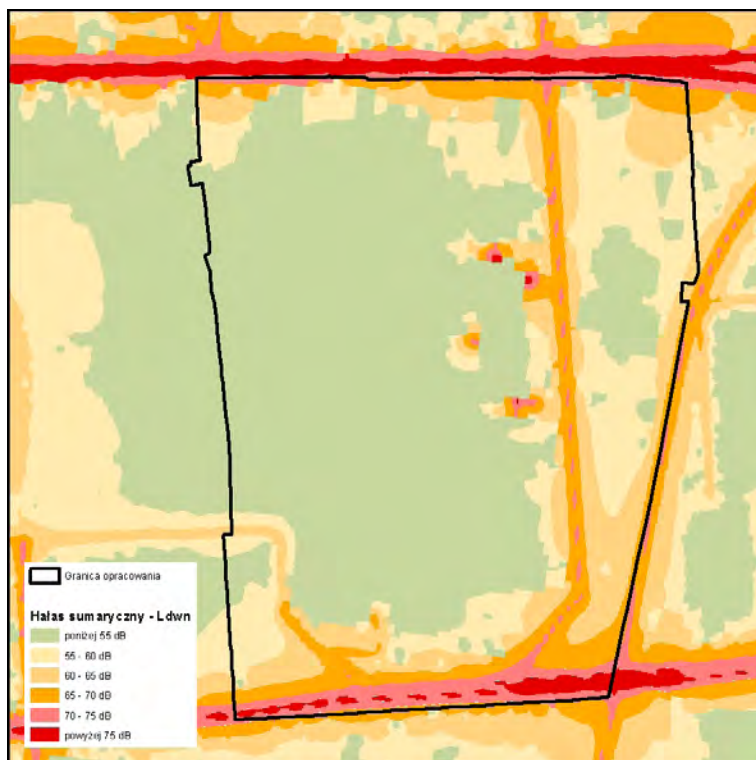
Ryc. 5 Rozmieszczenie średniorocznych wartości stężenia pyłu zawieszonego PM_{2,5} w 2011 r.
 źródło: Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2011 roku

Imisja zanieczyszczeń atmosferycznych oraz zanieczyszczenia płynne i stałe generowane na terenie charakteryzowanego obszaru są potencjalnym zagrożeniem dla jakości gleb i wód podziemnych. Dane dotyczące zanieczyszczenia gleb na części badanego rejonu zostały uzyskane w ramach opinii geologicznej przeprowadzonej na potrzeby sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki badań wskazują, że wartości dopuszczalne stężeń zanieczyszczeń w większości otworów badawczych nie zostały przekroczone, wyjątek stanowi rejon zlokalizowany w zachodniej części analizowanego obszaru (ocenę odnoszono do wartości dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w gruncie dla obszaru sozologiczno-urbanistycznego B). Stwierdzono tu przekroczenia cynku, ołowiu, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych a także podwyższone wartości olejów mineralnych, co najprawdopodobniej ma związek z prowadzeniem na tym terenie działalności o charakterze przemysłowym.

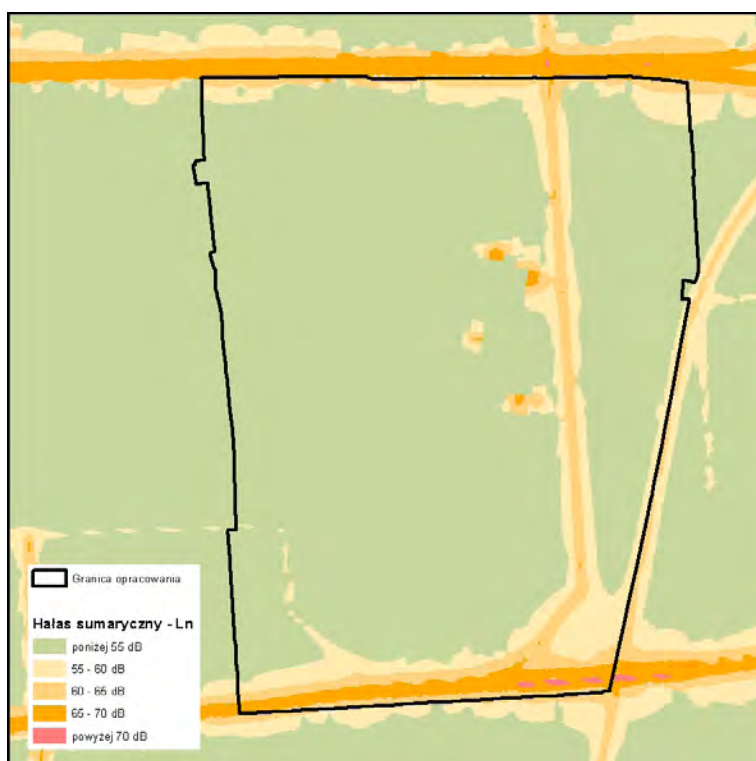
Należy również zwrócić uwagę na fakt, że potencjalne zanieczyszczenie gleb także dotyczyć będzie przyulicznych pasów terenu, gdzie dochodzi do koncentracji przede wszystkim metali ciężkich (ołowiu, miedzi, cynku i kadmu) oraz związków chloru, siarki i magnezu w związku z zimowym utrzymaniem ulic.

Zagrożeniem środowiska i realnie obniżającym jego jakość jest hałas. Na obszarze objętym opracowaniem emitarami hałasu są transport kołowy (samochodowy, tramwajowy i kolejowy) oraz hałas przemysłowy związany z obiektami przemysłowymi generującymi hałas uciążliwy dla otoczenia.

Według informacji, zawartych na „Mapie akustycznej Łodzi”, wartości poziomu hałasu sumarycznego w ciągu doby (L_{dwn}) na opisywanym terenie zwierają się od poniżej 55 dB do 80 dB. Najwyższe (ok. 80 dB) natężenia hałasu dotyczą głównych arterii komunikacyjnych



Ryc. 6 Uwarunkowania akustyczne – hałas sumaryczny Ldwn – średnia dobową
 źródło: Mapa akustyczna Łodzi z 2008r.



Ryc. 7 Uwarunkowania akustyczne – hałas sumaryczny Ln - noc
 źródło: Mapa akustyczna Łodzi z 2008r.

(al. Piłsudskiego, ul. Przybyszewskiego) oraz otoczenia zakładu WIFAMA Prexer. Najniższy średni dobowy poziom hałasu 55 - 60 dB i poniżej 55 dB występuje wewnątrz obszaru

i obejmuje tereny produkcyjno-usługowe oraz zieleni nieuporządkowanej terenów nieużytkowanych. W porze nocnej poziom hałasu sumarycznego (L_n) na ul. Przybyszewskiego w rejonie wiaduktu przekracza 70 dB, najniższe wartości występują wewnątrz badanego obszaru (poniżej 50 dB).

Porównując ze sobą wyżej przytoczone wartości poziomu hałasu z wartościami dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku miejskim (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - Dz. U. z 2012r., poz. 1109) w północnej części analizowanego obszaru występują rejony przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu, których maksymalne wartości mieszczą się w granicy 10 dB.



Ryc. 8 Obszary przekroczeń dopuszczalnych wartości poziomów hałasu
źródło: opracowanie własne

W „Programie ochrony środowiska przed hałasem” (na lata 2010-2013 z perspektywą 2014-2017) jako podstawowe kierunki działań mające zredukować poszczególne rodzaje hałasu przewidziano m.in.: odciążenie tras ruchu, zmniejszenie dopuszczalnej prędkości ruchu pojazdów, budowę ekranów akustycznych oraz tworzenie pasów zwartej zieleni wzdłuż ulic, zwiększenie roli transportu zbiorowego, wykorzystanie rozwiązań i materiałów budowlanych decydujących o dobrych parametrach akustycznych, modernizację istniejącej infrastruktury torowisk i taboru, a także budowę ścieżek rowerowych i ciągów komunikacji pieszej. Aleja Generała Józefa Piłsudskiego została wykluczona z Programu z uwagi na brak możliwości zastosowania metod ograniczających hałas, natomiast dla ul. Przybyszewskiego przewidziano jedynie modernizację torowiska oraz modernizację wiaduktów drogowych i tramwajowych nad torami PKP.

Do zanieczyszczeń środowiska naturalnego zalicza się również promieniowanie elektromagnetyczne, przy czym promieniowanie pochodzenia naturalnego nie stanowi zagrożenia dla zdrowia lub życia człowieka. Takim zagrożeniem może być promieniowanie pochodzące od źródeł antropogenicznych. Emitorami 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. Przez obszar objęty opracowaniem, wzdłuż ul. Niciarnianej i dawnej bocznicy kolejowej biegnie linia wysokiego napięcia 110kV. Należy zaznaczyć, iż obecność linii wysokiego napięcia wprowadza ograniczenia co do rodzaju i funkcji zabudowy oraz użytkowania terenu.

W granicach charakteryzowanego obszaru zlokalizowane są nadajniki telefonii komórkowej (9 urządzeń). Niemniej jednak zgodnie z wynikami badań WIOŚ nie są one istotnymi źródłami promieniowania elektromagnetycznego. W żadnym z punktów pomiarowych na terenie miasta Łodzi nie zanotowano przekroczeń dopuszczalnych wartości promieniowania elektromagnetycznego.

Na obszarze objętym opracowaniem zlokalizowany jest zbiornik wodny (Park Widzewski) oraz podziemnym korytem płynie rzeka Jasień. Żaden z wymienionych obiektów hydrograficznych nie jest objęty monitoringiem jakości stanu chemicznego i ekologicznego wód. Zagrożeniem dla wód powierzchniowych na terenach o zwartej zabudowie są zanieczyszczenia wprowadzane razem z wodami opadowymi, pochodzące z utwardzonych obszarów tj.: drogi, parkingi, tereny przemysłowe i handlowe.

Charakteryzowany obszar znajduje się w zasięgu sieci kanalizacji miejskiej, wobec powyższego nie istnieje zagrożenie zanieczyszczenia terenu ściekami komunalnymi czy przemysłowymi. Natomiast nieuniknione są sytuacje związane z incydentalnymi awariami w obszarach przemysłowych, w wyniku, których może dochodzić do lokalnego zanieczyszczenia (skażenia) gruntu a następnie wód podziemnych. Na ten rodzaj zagrożenia narażona jest większa część obszaru.

W granicach opisywanego terenu nie występuje żaden punkt krajowego ani regionalnego monitoringu wód podziemnych. Jedynie w sposób ogólny jakość zasobów wód podziemnych charakteryzowana jest dla całej Łodzi w oparciu o kilka punktów obserwacyjno-pomiarowych. Uzyskane wyniki wskazują I, II i III klasę czystości wód poziomu kredowego (wody dobrej jakości) oraz III klasę czystości dla wód poziomu czwartorzędowego. Uzupełnieniem podanych ocen jakości wód podziemnych są wyniki analiz przeprowadzonych w ramach opinii geologicznej na potrzeby sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ocena stopnia zanieczyszczenia wód gruntowych została oparta na podstawie próbek pobranych z siedmiu punktów badawczych zlokalizowanych na opisywanym obszarze. Z analizy wynika, że ze względu na przekroczenie wartości wskaźnika – WWA oraz metali tj. cynk, ołów i nikiel wody podziemne należy sklasyfikować do IV i V klasy jakości wód podziemnych tj. wody niezadowalającej i złej jakości.

Na analizowanym terenie dominującym sposobem zagospodarowania jest działalność związana z funkcją przemysłową i usługową, która ze względu na profil prowadzonej aktywności może oddziaływać niekorzystnie na środowisko przyrodnicze. Najliczniejszą grupę stanowią przedsiębiorstwa reprezentujące przemysł włókienniczy (produkcja tkanin i dzianin) np. Mistral A, AMŁ Dzianiny, Dana, Kopania, Marczak czy Damaz. Ten rodzaj działalności zazwyczaj nie powoduje uciążliwości wykraczającej poza teren zakładu (głównie hałas). Z produkcją tekstyliów związane są farbiarnie, które na opisywanym terenie posiadają zakłady Damaz oraz Anfarb. Barwienie tkanin i dzianin odbywa się przy udziale substancji chemicznych (barwniki, rozpuszczalniki, utrwalcze itp.), które przy niezachowaniu norm jakościowych, nieuwzględnieniu odpowiednich procesów technologicznych czy nieodpowiednim składowaniu mogą stanowić potencjalne źródło zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego. Pozostałe dziedziny produkcji są reprezentowane przez następujące przedsiębiorstwa m.in.:

- P.I.W. Wifama-Prexer Sp. z o.o. – produkcja odlewów aluminiowych, obróbka wyrobów metalowych,

- Ankor – zakład usług galwanicznych,
- Gokar – produkcja i montaż produktów związanych z techniką osłonową okien,
- Lubrina – środki i preparaty chemiczne

Wyżej wymienione działalności bazują na wykorzystaniu metali oraz związków chemicznych, które przy nieodpowiednim podejściu mogą stanowić źródło zanieczyszczenia gleby czy wód powierzchniowych i podziemnych. Należy zwrócić uwagę, że obróbka metali na skalę przemysłową generuje zwiększone poziomy hałas.

Obiekty pełniące funkcje handlowo-usługowe oraz magazynowe m.in. Lidl, market Carrefour, Prosper, obiekty magazynowe przy ul. Niciarnianej 50/52 ze względu na wzmożony ruch kołowy (szczególnie samochody ciężarowe) istnieje prawdopodobieństwo przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu.

Istotnym zagrożeniem dla środowiska przyrodniczego są dwa elementy zagospodarowania występujące na opisywanym terenie, mianowicie: oczyszczalnia ścieków oraz kanał, którym transportowano produkty uboczne produkcji przemysłowej. Wyżej wymienione elementy powstały na potrzeby zakładów przemysłowych Anilana. W osadnikach zakładowej oczyszczalni ścieków składowano a następnie podczyszczano pozostałości z produkcji włókien chemicznych. Wspomniany wcześniej kanał służył do wyprowadzenia ścieków powstających m.in. przy produkcji wiskozy, których ze względu na pewien stopień wpływu na organizm ludzki nie można było odprowadzać zwykłą kanalizacją ogólnospławną w mieście. Ze względu na duże niejasności co do dokładnej lokalizacji kanału, substancji wykorzystywanych w produkcji włókien, obszar, na którym znajdują się opisywane elementy należy poddać szczegółowym badaniom pod kątem zanieczyszczenia gleby i wody podziemnej a następnie opracować program rekultywacji.

4.6. Ocena odporności środowiska na degradację i zdolności do regeneracji

Obszar objęty opracowaniem został całkowicie przekształcony. Wszystkie elementy środowiska zostały poddane zmianom na skutek działalności człowieka i nadal podlegają procesom degradacji.

Głównym źródłem obniżenia jakości powietrza atmosferycznego obszaru badań jest emisja komunikacyjna. Należy także podkreślić, że znaczna część zanieczyszczeń występujących na obszarze objętym opracowaniem pochodzi ze źródeł usytuowanych poza nim., czyli jest przynoszona wraz z masami powietrza znad innych części miasta. Działanie czynników degradujących powietrze atmosferyczne ma charakter ciągły, choć cechuje się zmiennością sezonową (wzrost natężenia zanieczyszczeń w sezonie grzewczym) i dobową (wzrost natężenia zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego w dzień). Degradacja powietrza atmosferycznego należy do procesów odwracalnych, lecz całkowite wyeliminowanie źródeł zanieczyszczenia powietrza jest niemożliwe. Podobnie niemożliwe jest wyeliminowanie hałasu, którego głównym źródłem jest transport kołowy, a który również stanowi czynnik degradujący środowisko.

Rozwój zabudowy, infrastruktury i komunikacji doprowadził na analizowanym terenie do nieodwracalnych przekształceń powierzchni ziemi. Zmianie uległa pierwotna rzeźba terenu oraz pokrywa glebowa. Znaczna miąższość gruntów antropogenicznych jest główną przyczyną degradacji gleb, które zmieniają swoje właściwości fizyczne i chemiczne na niesprzyjające rozwojowi szaty roślinnej.

W granicach obszaru objętego opracowaniem nie zachowały się żadne pozostałości pierwotnej szaty roślinnej. Największymi terenami zieleni są obszary niezagospodarowane z roślinnością ruderalną. Duży odsetek zajmuje zieleń towarzysząca zabudowie i ciągom komunikacyjnym, natomiast zieleń o charakterze urządzonej/kultywowanej ogranicza się do trzech kompleksów położonych w północnej części obszaru. Pod względem gatunkowym obszary biologicznie czynne są bardzo ubogie. Ponadto, powierzchnia zajmowana przez

zieleni stale ulega zmniejszeniu, ustępując miejsca nawierzchniom utwardzonym, co przyczynia się to do zaburzeń w naturalnym obiegu wody. Ze względu na położenie w śródmiejskiej strefie miasta oraz niekorzystnym warunkom środowiskowym odporność zieleni na degradację, jak i zdolność regeneracji należy ocenić jako niską.

4.7. Ocena zgodności dotychczasowego z zagospodarowania obszaru z uwarunkowaniami przyrodniczymi

Na aktualny stan zagospodarowania obszaru opracowania składają się:

- a) tereny przemysłowe i przemysłowo-usługowe,
- b) tereny usług komercyjnych i publicznych,
- c) tereny handlu wielkopowierzchniowego,
- d) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- e) tereny komunikacyjne – ulice,
- f) tereny zieleni urządzonej, kultywowanej.

Zagospodarowanie większości obszaru objętego analizą należy w większości przypadków uznać za zgodne z istniejącymi warunkami przyrodniczymi. Elementem, który uległ największym przeobrażeniom jest rzeka Jasień. W wyniku presji urbanistycznej (najprawdopodobniej w dwudziestolecie międzywojennym) koryto rzeki zostało skanalizowane. W granicach opisywanego terenu występują środowiskowe ograniczenia dla lokalizacji zabudowy pod postacią mało korzystnych i niekorzystnych warunków geotechnicznych (np. nośność i zanieczyszczenie gruntu, głębokość występowania i zanieczyszczenie wody gruntowej). Niezgodna z uwarunkowaniami przyrodniczymi jest zabudowa (obiekty o szczególnych warunkach ochrony akustycznej) oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe zlokalizowane wzdłuż al. Piłsudskiego, gdzie odnotowano przekroczenie dopuszczalnych wartości poziomów hałasu.

Wprawdzie za degradującą środowisko należy uznać zabudowę przemysłową i usługową oraz nowe elementy układu drogowego, ale jednocześnie tereny te są predestynowane dla utrzymania funkcji przemysłowo-usługowej i takie ich przeznaczenie jest wskazywane w dokumentach planistycznych wyższego rzędu.

4.8. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku

Proces urbanizacji terenów mieszczących się w granicach opracowania zaczął się w latach 70-tych XIX w. Od samego początku dominowało zagospodarowanie o charakterze przemysłowym i usługowym. Najintensywniejszy rozwój opisywanego terenu przypada na lata powojenne (lokalizacja nowych zakładów przemysłowych).

Na przestrzeni 130 lat zaszły duże zmiany w strukturze przyrodniczej analizowanego obszaru, począwszy od zmian ukształtowania powierzchni, przez degradację szaty roślinnej a kończąc na zanieczyszczeniu środowiska.

Prowadzone obecnie działania polegają na uzupełnianiu struktury zabudowy przez nowe obiekty, rewitalizację starych obiektów przemysłowych oraz rozwój komunikacji poprzez planowanie nowych odcinków dróg współtworzących system komunikacji w mieście.

Obecnie intensywność zmian zachodzących w środowisku została wyhamowana poprzez mniejszą dynamikę rozwoju sektora przemysłowego na rzecz szerokokorozumianych usług oraz ze względu na większą świadomość dotyczącą ochrony środowiska przyrodniczego.

4.9. Ocena stanu środowiska i jego zagrożeń, prognoza zmian w środowisku

Ze względu na silną urbanizację analizowanego obszaru, 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 z rezultatów analiz przeprowadzanych w poprzednich podrozdziałach wyraźnie wskazują na niezadowalający stan środowiska przyrodniczego danego obszaru.

Do głównych źródeł zanieczyszczeń gazowych i pyłowych zaliczają się intensywny ruch transportu drogowego na głównych arteriach obszaru i migrację zanieczyszczeń powietrza z innych części miasta, szczególnie z silnie zanieczyszczonego centrum. Mniejszą rolę należy przypisać imisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych przez zakłady przemysłowe znajdujące się na opisywanym obszarze. Mimo, iż natężenie ruchu drogowego jest bardzo duże, to stężenia zanieczyszczeń gazowych oraz metali ciężkich w pyłach zawieszonych na obszarze opracowania przekroczenia dopuszczalnych poziomów stężeń dotyczyły jedynie benzo(a)pirenu w pyłach PM₁₀. Niemniej jednak analizowany obszar, a dokładnie jego część zachodnią należy zaklasyfikować do kategorii terenów o wysokim ryzyku przekroczenia dopuszczalnych wartości zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym, ze względu na możliwość przemieszczania się zanieczyszczeń z centrum.

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 zagrożeniem dla wód powierzchniowych na terenach o zwartej zabudowie są zanieczyszczenia wprowadzane razem z wodami opadowymi, pochodzącymi z utwardzonych obszarów tj.: drogi, parkingi, tereny przemysłowe i handlowe. Ochrona wód musi być zatem realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń. Wpływ na jakość wód ma, przede wszystkim, jakość odprowadzanych ścieków deszczowych, które często nie są odpowiednio podczyszczane. Wskazane jest kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych, szczególnie z nawierzchni utwardzonych: ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów, oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami. Obowiązująca przy tym powinna być zasada, aby wszystkie odpływy, które ze względu na swoje zanieczyszczenia nie wymagają odprowadzenia do kanalizacji retencjonować w miejscu ich powstania i rozścić w gruncie.

Na obszarze opracowania, głównie 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 posiadającą dobre parametry akustyczne, ograniczenie ruchu samochodowego (zwłaszcza pojazdów ciężkich) oraz modernizację dróg i torowisk.

Zanieczyszczenie gleb występujące w zachodniej części analizowanego obszaru, gdzie stwierdzono przekroczenia metali: cynku i ołowiu oraz wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych a także podwyższone wartości olejów mineralnych, ma związek z prowadzoną na tym terenie w przeszłości działalnością przemysłową. Stopień toksyczności zanieczyszczeń zależy od wielu czynników, m.in. właściwości biochemicznych oraz zmian składu jakościowego i ilościowego pierwiastków, odczynu pH gleby. Te czynniki determinują szybkość degradacji gleby, wody a także wpływ na organizmy żywe i rośliny. Konieczne jest usuwanie pozostałości po procesach technologicznych z niefunkcjonujących już zakładów przemysłowych, np. stare zbiorniki, osadniki. W przeciwnym razie w skutek niekorzystnych czynników mogą one stać się potencjalnym źródłem zanieczyszczenia środowiska przyrodniczego. W przypadku stwierdzenia degradacji elementu środowiska należy podjąć wszystkie możliwe środki celem wyeliminowania niekorzystnego

oddziaływania np. w przypadku zanieczyszczenia pokrywy glebowej należy ją wymienić na wolną od 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 nadmienić, że skala tych działań powinna wychodzić poza granice omawianego obszaru i obejmować teren całego miasta.

5. Określenie możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zatwierdzonym Uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., w strukturze funkcjonalnej miasta przewidziano tereny o następującym przeznaczeniu:

- a) 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,
- b) 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,
- c) 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,
- d) 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,
- e) 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,
- f) 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. Opisany obszar położony jest w zasięgu dwóch stref, mianowicie: centralnej oraz śródmiejskiej, dla których wyznaczono następujące wskaźniki:

STANDARDY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI	STREFA	
	centralna	śródmiejska
min. udział terenów zieleni [m ² /mieszkańca]	10	10
max. odległość do terenu codziennego wypoczynku [m]	800	800
min. gęstość ścieżek rowerowych [kmb/km ²]	1	1
min. powierzchnia przestrzeni publicznych (oprócz ulic) [m ² /km ²]	1500	1000
max. odległość do usług codziennego użytkowania [m]	800	1000
min. gęstość dróg publicznych [kmb/km ²]	15	15
dostępność do komunikacji miejskiej – max. odległość do przystanku [m]	400	400
max. odległość z parkingu do celu podróży [m]	300	300
max. wielkość parkingu powierzchniowego [ilość miejsc postojowych]	30	-
intensywność zabudowy	min. 1,0	min. 1,0
max. wysokość zabudowy [m]	35	55
min. udział powierzchni biologicznie czynnej [pow. działki w %]	15	10
min. i max. wielkość działek budowlanych [m ²]	-	-

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. 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.

6. Wskazanie terenów przewidzianych do pełnienia funkcji przyrodniczych

Tereny zieleni w miastach pełnią bardzo ważne funkcje w kształtowaniu struktury przestrzennej i funkcjonalnej, w tym kształtowaniu pozytywnych elementów krajobrazu miejskiego. Oprócz tego pełnią funkcje społeczne, jako miejsca rekreacji i wypoczynku, a także oddziałują na zmniejszenie poziomu zanieczyszczeń poprawiając parametry miejskiego mikroklimatu.

Do pełnienia funkcji przyrodniczych proponuje się:

- tereny zieleni urządzonej położone w północnej części obszaru (Park Widzewski, zieleniec w kompleksie Widzewskiej Manufaktury),
- pas zieleni o charakterze naturalnym będący łącznikiem pomiędzy Parkiem Widzewskim a parkiem Nad Jasieniem,

Uzupełnieniem powinna być zieleń towarzysząca zabudowie w postaci zieleni niskiej (trawniki) z nasadzeniami drzew.

W ramach wyznaczonych w *Studium* kierunków zagospodarowania struktury przestrzennej wskazano dwa odcinki tzw. „zielonych dróg” - ulice o zwiększonym udziale zieleni publicznej. Są to projektowana ul. Konstytucyjna oraz ul. Przybyszewskiego.

7. Określenie ograniczeń wynikających z konieczności ochrony zasobów środowiska lub występowania zagrożeń – wytyczne do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Plan miejscowy, dla którego potrzeb sporządzono niniejsze opracowanie, powinien określać zasady zagospodarowania poszczególnych terenów z uwzględnieniem walorów przyrodniczych i historycznych obszaru. Na etapie projektowania lokalizacji konkretnych zamierzeń inwestycyjnych, dla osiągnięcia efektu dobrze zharmonizowanego krajobrazu zurbanizowanego, należy właściwie zakomponować obiekty inżynierskie i zieleni.

Przy sporządzaniu projektu planu należy uwzględnić przede wszystkim:

- a) ochronę zieleni – poprzez zachowanie jej istniejących zespołów oraz cennych okazów drzew; utrzymanie udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej na dotychczasowym poziomie, ze wskazaniem na jego zwiększenie, przy jednoczesnym wzbogacaniu struktury i różnorodności istniejącej zieleni; dążenie do uzyskania układu zieleni o dużych walorach estetycznych, dobrze zharmonizowanego z architekturą i pozostałymi elementami zagospodarowania przestrzeni;
- b) ochronę zasobów wodnych – poprzez zastosowanie rozwiązań zwiększających infiltrację i retencję wód opadowych, a równocześnie ułatwiających odpływ wód nawalnych;
- c) ochronę klimatu akustycznego – poprzez wskazanie terenów chronionych akustycznie, a także nielokalizowanie funkcji lub obiektów, wymagających ochrony akustycznej, w granicach obszarów narażonych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu;
- d) ochronę zabytków – poprzez wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej na terenie występowania zabytków nieruchomych, wpisanych do miejskiej ewidencji zabytków.

Całość zamierzeń inwestycyjnych w obrębie obszaru, niezależnie od ich charakteru i funkcji, powinna być realizowana z zachowaniem następujących warunków:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, jako sprzecznej z podstawowym charakterem/przeznaczeniem obszaru (funkcja przemysłowo-usługowa) oraz ze względu na występowanie czynników (zanieczyszczenie elementów środowiska) mogących negatywnie wpływać na zdrowie organizmów żywych, w tym ludzi,
- b) w przypadku inwestycji na terenach o niesprzyjających warunkach geotechnicznych (np. słaba nośność gruntów) oraz geośrodowiskowych (np. zanieczyszczenie gleby) należy wymienić odpowiednią warstwę pokrywy glebowej celem uzyskania optymalnych warunków do realizacji inwestycji,
- c) nakaz wyposażenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, tj. służące do przesyłania energii elektrycznej, wody (w tym technologicznej i do celów przeciwpożarowych), ścieków, energii cieplnej, gazów technicznych i telekomunikacji, powiązane z ogólnomiejskimi systemami uzbrojenia,
- d) stosowanie rozdzielczego systemu kanalizacji, z nakazem odprowadzania ścieków komunalnych i technologicznych (podczyszczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami) do istniejących lub projektowanych kanałów kanalizacji sanitarnej; ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych poprzez stosowanie urządzeń do wykorzystania ich na miejscu lub retencji; dopuszczenie odprowadzania wód

- spływających ze szczelnie utwardzonych powierzchni do wód lub ziemi, z zachowaniem przepisów odrębnych,
- e) obowiązek postępowania z odpadami, w tym odpadami komunalnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi – Planem gospodarki odpadami dla miasta Łodzi; ze szczególnym uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
 - f) wyznaczenie stref ochronnych istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi i określenie zasad zagospodarowania tych stref,
 - g) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej.

PROGNOZA
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
ustaleń projektu 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.

Autorzy: mgr inż. Anna Olaczek - Wołowska
 mgr inż. Marcin Jóźwik

Łódź, sierpień 2015 r.

Spis treści

1. Informacje wstępne	4
2. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy	4
3. Informacje o zawartości, głównych celach projektu planu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami	5
4. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany jego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu	12
5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem	19
6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji p rojektowanego 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.....	23
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.....	25
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.....	28
10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zwartych w projektowanym planie.....	30
11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwości ich przeprowadzania	31
12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....	32
13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym	32
Materiały źródłowe. Obowiązujące akty prawne	35

Załącznik: Prognoza oddziaływania na środowisko - rysunek w skali 1:1000

1. Informacje wstępne

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze (zwana dalej prognozą) ustaleń projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta uchwałą Rady Miejskiej Nr XXXVII/677/12 z dnia 4 kwietnia 2012 r.

Zawartość prognozy została opracowana w dostosowaniu do obowiązujących przepisów *Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (art. 51, 52 i 53), a także wytycznych Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi.

Prognoza składa się z części opisowej (tekstu) i graficznej – rysunku sporządzonego w skali 1 : 2 000.

Głównym celem prognozy jest określenie rodzaju zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji zapisów projektu planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego potrzeb powstała prognoza oraz analiza metod i rozwiązań służących zmniejszeniu potencjalnych uciążliwości.

Dokument ten służy jako materiał pomocniczy w publicznej dyskusji nad projektem planu w kontekście mogących się pojawić uciążliwości dla użytkowników analizowanego obszaru (i jego sąsiedztwa) oraz zawiera informacje, które mogą być podstawą do podjęcia przez Radę Miejską ostatecznej decyzji o uchwaleniu planu.

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

2. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy

Prognoza - dokument sporządzany w toku prac nad planem miejscowym - została sporządzona przy zastosowaniu, jako wiodącej, metody analizy. Przeanalizowano: dostępne materiały kartograficzne, opracowania dotyczące stanu środowiska przyrodniczego oraz dokumenty planistyczne (w tym projekt planu, dla którego potrzeb sporządzono prognozę) dotyczące obszaru objętego opracowaniem oraz jego otoczenia. Dokonano wizji terenowej badanego obszaru. Zebrane informacje posłużyły do nakreślenia obrazu 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko.

W toku analizy określono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z dotychczasowego zagospodarowania badanego obszaru oraz oceniono ustalenia zaproponowane w projekcie planu, pod kątem przewidywanych oddziaływań ich realizacji na środowisko, z uwzględnieniem rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą potencjalnych negatywnych oddziaływań.

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

W projekcie planu miejscowego, który składa się z części opisowej (tekstu planu – projektu 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 projekcie planu 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.

Projekt planu wyodrębnia niżej wymienione tereny o określonym w planie 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,
- tereny zabudowy usługowej z wyłączeniem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczone symbolem 10U; przeznaczeniem uzupełniającym jest parking naziemny,
- 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 projektu 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 w postaci parku, 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 projekcie 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 projekcie 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),
- 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	piłownia KS "UNIA" wraz z założeniem parkowym - zespół wypoczynkowy dla pracowników Anilany

W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w projekcie planu 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.

Szczegółne 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 projekt planu 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.

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 oraz istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV.

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.

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 projektu 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, 2US, 1UZP, 1UZ
 - 50% - dla terenów 2U, 10U, 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 – 1,4; **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, 10U,
 - 20% - dla terenów 7U, 9U, 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.

We wskazanej w punkcie 1 niniejszej prognozy uchwale, inicjującej sporządzanie omawianego projektu planu miejscowego, zapisano, iż przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego *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,
- 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 położony jest w zasięgu dwóch stref, mianowicie: centralnej (w wąskim pasie terenu wzdłuż al. J. Piłsudskiego, po zachodniej stronie ul. Niciarnianej) oraz śródmiejskiej (większość obszaru), dla których wyznaczono następujące wskaźniki:

STANDARDY KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI	STREFA	
	centralna	śródmiejska
min. udział terenów zieleni [m ² /mieszkańca]	10	10
max. odległość do terenu codziennego wypoczynku [m]	800	800
min. gęstość ścieżek rowerowych [kmb/km ²]	1	1
min. powierzchnia przestrzeni publicznych (oprócz ulic) [m ² /km ²]	1500	1000
max. odległość do usług codziennego użytkowania [m]	800	1000
min. gęstość dróg publicznych [kmb/km ²]	15	15
dostępność do komunikacji miejskiej – max. odległość do przystanku [m]	400	400
max. odległość z parkingu do celu podróży [m]	300	300
max. wielkość parkingu powierzchniowego [ilość miejsc postojowych]	30	-
intensywność zabudowy	min. 1,0	min. 1,0
max. wysokość zabudowy [m]	35	55
min. udział powierzchni biologicznie czynnej [pow. działki w %]	15	10
min. i max. wielkość działek budowlanych [m ²]	-	-

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. 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.

Tereny zieleni w miastach pełnią bardzo ważne funkcje w kształtowaniu struktury przestrzennej i funkcjonalnej, w tym kształtowaniu pozytywnych elementów krajobrazu miejskiego. Oprócz tego pełnią funkcje społeczne, jako miejsca rekreacji i wypoczynku, a także oddziałują na zmniejszenie poziomu zanieczyszczeń, poprawiając parametry miejskiego mikroklimatu.

Do pełnienia funkcji przyrodniczych proponuje się:

- a) tereny zieleni urządzonej położone w północnej części obszaru (Park Widzewski, zieleniec w kompleksie Widzewskiej Manufaktury),
- b) pas zieleni o charakterze naturalnym, będący łącznikiem pomiędzy Parkiem Widzewskim i parkiem Nad Jasieniem,

Uzupełnieniem powinna być zieleń towarzysząca zabudowie - w postaci zieleni niskiej (trawniki) z nasadzeniami drzew.

W ramach wyznaczonych w *Studium* kierunków zagospodarowania struktury przestrzennej wskazano dwa odcinki tzw. „zielonych dróg” - ulice o zwiększonym udziale zieleni publicznej. Są to projektowana ul. Konstytucyjna oraz ul. Przybyszewskiego.

4. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany jego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego 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 Niz Środkowoeuropejskiej.

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. Przez analizowany teren w kierunku wschód-zachód przebiega dolina Jasienia.

Rzeźba terenu

Rzeźba obszaru objętego opracowaniem, tak jak i całego miasta Łodzi została ukształtowana przez procesy glacialne (działalność lądolodu), fluwioglacjalne (działalnością wód pochodzących z topniejących lodowców) oraz peryglacjalne. Analizowany obszar położony jest w obrębie równiny denudacyjnej i na skłonie opadającego w kierunku zachodnim stoku. Na północy terenu równina jest przecięta suchą doliną.

Wysokości bezwzględne na analizowanym terenie mieszczą się między 230 a 210 m n.p.m. i rosną w kierunku wschodnim. Charakterystyczne jest obniżenie dolinne rzeki Jasień. Spadki terenu o charakterze naturalnym sięgają średnio 2° - 3° , maksymalnie do 6° .

Ukształtowanie terenu na obszarze opracowania zostało silnie zmienione przez działalność człowieka, polegającą głównie na zrównaniu terenu pod zabudowę i system komunikacyjny, usypaniu licznych skarp związanych z posadowieniem zabudowy i obiektów technicznych oraz przebiegiem linii kolejowych.

Rzeźba terenu nie stanowi istotnego ograniczenia dla lokalizacji zabudowy oraz budowy obiektów liniowych infrastruktury technicznej. Utrudnienia w swobodnym posadowieniu zabudowy można napotkać w zachodniej części analizowanego obszaru, w sąsiedztwie nasypu kolejowego.

Budowa geologiczna, grunty

Na opisywanym obszarze wierzchnią warstwę stanowią osady wodnolodowcowe, gliny zwałowe i lokalnie osady zastoiskowe, których geneza związana jest ze zlodowaceniem środkowopolskim. Ze względu na intensywną działalność człowieka na opisywanym obszarze charakterystyczną cechą jest występowanie licznych nasypów o zróżnicowanych miąższościach od ok. 0,2 m do ok. 11,8 m.

Osady wodnolodowcowe na analizowanym terenie zakumulowane zostały najprawdopodobniej podczas zlodowacenia środkowopolskiego, choć wysoce prawdopodobne jest, że ich wierzchnia warstwa (szczególnie w północnej części terenu) ma charakter pokrywowy, a jej powstanie związane jest z procesami peryglacjalnymi zachodzącymi podczas zlodowacenia północnopolskiego. Miąższość osadów jest dość zróżnicowana i kształtuje się w granicach od kilkunastu centymetrów do ponad 5,3 m.

Gliny zwałowe zostały wykształcone głównie pod postacią glin piaszczystych z domieszką głazików i piasków gliniastych. Tworzą one nieciągłe poziomy na zróżnicowanych głębokościach o miąższościach wynoszących od ok. 0,5 m do ok. 3,2 m.

Osady zastoiskowe reprezentowane są głównie przez gliny oraz gliny pylaste i pyły piaszczyste o zróżnicowanej miąższości pokładów.

Grunty antropogeniczne zalegają na powierzchni terenu pod postacią nasypów niebudowlanych, w których skład wchodzi: piasek, glina, gruz, kamienie, humus, żużel, okruszki cegieł czy odpady poprodukcyjne.

Oceniając warunki geotechniczne należy stwierdzić, że na przeważającym obszarze są one proste. Wyjątek stanowią tereny, gdzie zlokalizowane są nasypy antropogeniczne, które komplikują sytuację geologiczną danego miejsca.

Osady wodnolodowcowe wykształcone w postaci piasków drobnych, piasków średnich i lokalnie grubych ze względu na stopień zagęszczenia (średnio zagęszczone) należy uznać za grunty nośne. Kompleks glin zwałowych jest uznawany za grunt nośny i będzie stanowił dobre podłoże budowlane dla różnych form zagospodarowania. Osady zastoiskowe ze względu na niewielkie miąższości i lokalne występowanie nie będą miały wpływu na posadowienie zabudowy.

Szczególne uwagę należy zwrócić na osady spoiste, które w wyniku kontaktu z wodami atmosferycznymi, bądź gruntowymi pęcznieją, rozmakają, uplastyczniają się, co w efekcie skutkuje zmianą ich właściwości geotechnicznych, w tym obniżeniem nośności.

Grunty, które nie mogą stanowić podłoża budowlanego i w całości należy je usunąć spod fundamentów planowanej zabudowy są zróżnicowane pod względem strukturalno-litologicznym nasypy budowlane, które występują licznie na całym obszarze opracowania. Grunty te są nienośne i w zależności od planowanych form zagospodarowania przestrzennego komplikują warunki geotechniczne, dlatego przed realizacją inwestycji wskazane jest przeprowadzenie szczegółowych badań gruntów określających warunki posadowienia

zabudowy. Rejony o warunkach niekorzystnych dla budownictwa zlokalizowane są głównie w północnej i zachodniej części obszaru objętym analizą.

Według Opinii geologicznej, sporządzonej na potrzeby omawianego planu (materiały źródłowe poz. 4), badanie zanieczyszczenia gruntu na opisywanym terenie wykazało, że wartości dopuszczalne stężeń zanieczyszczeń w większości otworów badawczych nie zostały przekroczone, wyjątek stanowi rejon zlokalizowany w zachodniej części analizowanego obszaru (ocenę odnoszono do wartości dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w gruncie dla obszaru sozologiczno-urbanistycznego B), gdzie stwierdzono przekroczenia cynku, ołowiu, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych a także podwyższone wartości olejów mineralnych.

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

Głębokość przemarzania gruntów wynosi 1,0 m, tak jak na obszarze całej Łodzi (strefa dla Polski środkowej i wschodniej).

W ujęciu ewidencji prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji grunty charakteryzowanego obszaru zostały zakwalifikowane do gruntów zabudowanych i zurbanizowanych oraz jako użytki rolne, tereny różne i komunikacyjne.

Wody

W granicach opisywanego terenu znajdują się następujące obiekty hydrograficzne:

- zbiornik wodny zlokalizowany w Parku Widzewskim,
- rzeka Jasień przepływająca podziemnym kanałem w północnej części terenu.

Analizowany obszar pod względem jednostek hydrograficznych znajduje się w dorzeczu Neru i przynależy do zlewni rzeki Jasień.

Warunki hydrogeologiczne analizowanego obszaru przedstawione zostały na *Mapie hydrogeologicznej P olski*, gdzie głównym poziomem wodonośnym jest poziom czwartorzędowy występujący na głębokości od 10 do 30 m p.p.t. Podrzędnymi poziomami wodonośnymi są wody w utworach górnej i dolnej kredy.

Na opisywanym terenie można wyróżnić następujące rodzaje wód gruntowych (za Opinią geologiczną):

- pierwszy przypowierzchniowy poziom wód gruntowych, który zwykle zalega na głębokości od kilkudziesięciu centymetrów do kilku metrów; w rejonie badań, dokładniej we wschodniej części, zlokalizowano je na głębokości ok. 2 m p.p.t., na pozostałym terenie nie natrafiono na ten typ wód gruntowych,
- główny czwartorzędowy poziom wód gruntowych, który charakteryzuje się zwierciadłem swobodnym zalegającym na głębokości od 2,9 m p.p.t. do 4,4 m p.p.t., co pozwoliło na wyznaczenie piezometrycznego poziomu zwierciadła wody gruntowej na poziomie ok. 218,3 – 219,3 m n.p.m. Hydroizohipsy zwierciadła wody gruntowej w obrębie zasadniczej warstwy wodonośnej wykazują przepływ w kierunku SE – NW, co związane jest ze spadkami hydraulicznymi ku rzece Jasień, która stanowi podstawę drenażu dla analizowanego obszaru opracowania,
- wody zawieszone, które charakteryzują się niewielką miąższością i lokalnym występowaniem, zalegają w obrębie glin zwałowych i wyróżniają się zwierciadłem wody pod ciśnieniem hydrostatycznym.

Opisywany rejon opracowania zlokalizowany jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 401 Niecka Łódzka. Zbiornik ten został wydzielony w ośrodku szczelinowo-porowym kredy dolnej. Wody zbiornika należą do bardzo czystych i czystych lub bardzo nieznacznie zanieczyszczonych. Równocześnie charakteryzowany teren znajduje się w strefie wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO), która przez odpowiednie zagospodarowanie ma osłaniać zasoby wód podziemnych mających znaczenie dla zaopatrzenia ludności w wodę pitną.

Ocena stopnia zanieczyszczenia wód gruntowych została oparta na podstawie próbek pobranych z siedmiu punktów badawczych zlokalizowanych na opisywanym obszarze. Z analizy wynika, że ze względu na przekroczenie wartości wskaźnika – WWA, wody podziemne należy sklasyfikować do IV i V klasy jakości wód podziemnych tj. wody niezadowolającej i złej jakości. Pozostałymi wskaźnikami, których przekroczenie dopuszczalnych stężeń miało negatywny wpływ na jakość wód podziemnych były: cynk (przekroczenia wartości granicznych dla V klasy w dwóch otworach badawczych), ołów (przekroczenia wartości granicznych dla V klasy w trzech otworach badawczych), nikiel (przekroczenie wartości granicznej dla V klasy w jednym otworze badawczym). Wartościami stężeń na poziomie IV klasy czystości wód podziemnych charakteryzowała się suma benzyn (dwa otwory badawcze), olej mineralny i nikiel (po jednym otworze badawczym). Stężenia pozostałych metali tj. kadm, chrom i miedź oraz suma BETEX odpowiadały wartościom granicznym dla I - III klasy jakości wód podziemnych.

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 przez cały obszar opracowania płynie pod ziemią. Dawniej na terenie dzisiejszego Parku Widzewskiego przy KS Anilana rzeka tworzyła staw, którego wody napędzały urządzenia młyna Araszt. Obecnie zbiornik jest znacznie mniejszy niż w przeszłości oraz zasilany z sieci miejskiej.

Gleby

Dominacja zabudowy przemysłowo-usługowej doprowadziła do znacznych przekształceń pierwotnej pokrywy glebowej. Na analizowanym obszarze występują wyłącznie gleby antropogeniczne, które charakteryzują się niską wilgotnością, wysokim poziomem zanieczyszczenia oraz małą zawartością składników pokarmowych potrzebnych do wegetacji roślin. Powyższe czynniki sprawiły, że na opisywanym obszarze nie występują gleby przydatne rolniczo.

Zieleń

Szata roślinna obszaru objętego opracowaniem należy do znacznie przekształconych. Wysoka presja urbanistyczna doprowadziła do degradacji naturalnych siedlisk, co objawia się występowaniem roślinności ruderalnej i synantropijnej.

Szacowana powierzchnia terenów zieleni na analizowanym terenie wynosi około 56 ha, co stanowi prawie 35,5% powierzchni całego obszaru.

Tereny zieleni urządzonej znajdują się w północnej części analizowanego obszaru, są to: Park Widzewski, teren zieleni wchodzący w skład zespołu Manufaktury Widzewskiej oraz rejon zarezerwowany pod projektowaną ul. Konstytucyjną a wykorzystywany obecnie, jako zieleniec. Park Widzewski zrealizowany został w 1952 r., wg projektu K. Marcinkowskiego i H. Tomaszewskiego. Charakterystycznym elementem parku jest monumentalna fontanna, która jest obecnie nieczynna. W parku, który zajmuje powierzchnię ok. 5 ha, wśród roślinności wysokiej dominują drzewa liściaste: klony, wiązy, jesiony wyniosłe oraz wierzby. Jedną z wierzb (dokładniej wierzba biała), rosnąca po wschodniej stronie stawu, została uznana za pomnik przyrody. Drzewa iglaste można spotkać w kilku niedużych skupiskach, gdzie gatunkiem wiodącym jest modrzew europejski.

Kolejnym terenem zieleni urządzonej o charakterze parkowym jest obszar położony pomiędzy budynkami Widzewskiej Manufaktury. Jego geneza związana jest z powstaniem kompleksu fabrycznego Heinzla i Kunitzera. Zajmuje niewielki obszar (o powierzchni około 0,8 ha). Wzdłuż jego granic rosną topole, a w głębi - kilka okazów dębu oraz klonu.

Cechy zieleni urządzonej posiada także teren położony w północno-zachodniej części obszaru, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, który stanowi rezerwę terenu pod projektowaną ul. Konstytucyjną.

Na analizowanym obszarze można wyróżnić ponadto zieleń towarzyszącą zabudowie, niestety jej powierzchnia stale się zmniejsza, ustępując miejsca nawierzchniom utwardzonym. Ma ona formę trawników z nielicznymi nasadzeniami zieleni wysokiej.

Na uwagę zasługuje również towarzysząca ciągom komunikacyjnym zieleń w formie szpalerów drzew: lip – wzdłuż ul. Niciarnianej oraz klonów i jesionów – wzdłuż ul. Przybyszewskiego.

Dużą powierzchnię na opisywanym terenie zajmują obszary niezagospodarowane, na których występuje roślinność ruderalna: w rejonie planowanej ul. Konstytucyjnej oraz na terenach po wyburzonej zabudowie i zlikwidowanych bocznicach kolejowych. Dominują tu typowe gatunki ruderalne – bylica, pokrzywa, łopian oraz drzewa – topole, brzozy; w zachodniej części obszaru rośnie kilka kasztanowców białych.

Fauna

Na podstawie informacji zawartych w Atlasie Miasta Łodzi z 2002 r. można stwierdzić, iż w granicach terenu będącego przedmiotem opracowania ekofizjograficznego nie występują żadne udokumentowane stanowiska rzadkich i zagrożonych gatunków fauny. Z uwagi na lokalizację terenu opracowania w sąsiedztwie ścisłego centrum miasta można przypuszczać, iż jest to miejsce występowania charakterystycznych dla tej strefy gatunków m.in.: szczura wędrownego, myszy domowej, gołębia, 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 temperatura 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, podwyższającej 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 wyższą temperaturą 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

Na aktualne zagospodarowanie obszaru opracowania składają się:

- a) tereny przemysłowe i przemysłowo-usługowe,
- b) tereny usług komercyjnych i publicznych, tereny handlu wielkopowierzchniowego,
- c) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- d) tereny komunikacyjne – ulice,
- e) tereny zieleni urządzonej, kultywowanej.

Opisywany obszar położony jest w śródmiejskiej części miasta, w granicach kolei obwodowej. W jego najbliższym otoczeniu znajdują się:

- od północy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz tereny o charakterze usługowym (C.H. Tulipan) i sportowym (stadion RTS Widzew),
- od wschodu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- od południa – zabudowa usługowa wraz z mieszkaniową,
- od zachodu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, teren ogrodów działkowych oraz teren zieleni urządzonej – Park Nad Jasieniem.

Należy zwrócić uwagę, iż analizowany teren z trzech stron otoczony jest przez bariery w postaci ciągów komunikacyjnych, tj. al. Piłsudskiego, ul. Przybyszewskiego i linię kolejową, które utrudniają swobodne połączenia z otoczeniem. Jedynie od strony zachodniej istnieje powiązanie przyrodnicze omawianego obszaru z Parkiem Nad Jasieniem i kompleksem ogrodów działkowych.

Wartości kulturowe

Obiekty będące pozostałością dawnego kompleksu fabrycznego Heinzla i Kunitzera zostały objęte ochroną. Do gminnej ewidencji zabytków zostały wpisane obiekty oznaczone na rysunku planu numerami od 1 do 14. Obiekt oznaczony na rysunku planu nr 15 jest chroniony jedynie na podstawie ustaleń planu miejscowego.

Wg ustaleń Studium, na analizowanym terenie 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.

Do uznanych obiektów urbanistyki i architektury XX wieku zaliczono Szkołę Tysiąclecia znajdującą się ul. Piłsudskiego 159 oraz otwartą pływalnię KS UNIA (zespół wypoczynkowy dla pracowników Anilany) położoną przy ul. Niciarnianej 40/44.

Według ewidencji i rejestru zabytków archeologicznych WUOZ (lista stanowisk archeologicznych z terenu Łodzi wg. załącznika nr 11 do *Studium*), na analizowanym obszarze nie znajduje się żadne stanowisko archeologiczne.

Powiązania ekologiczne

Znajdujący się w granicach obszaru opracowania Park Widzewski oraz odcinek doliny rzecznej Jasienia (zdegradowanej) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta zostały zaliczone do podstawowych elementów systemu przyrodniczego miasta. Brak jest tu jednak terenów o wyróżniających się walorach przyrodniczych, a także powiązań przyrodniczych - ze względu na zurbanizowanie tej części miasta - z najbliższymi obiektami, objętymi ochroną na podstawie przepisów ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, którymi są użytki ekologiczne: Mokradła przy Pomorskiej (ok. 2 km na północny wschód), Stawy w Mieszkach (ok. 3 km na wschód), Jezioro 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.

W granicach obszaru objętego opracowaniem występuje jeden obiekt objęty prawną formą ochrony przyrody w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Jest to *wierzba biała* (*Salix alba*) o obwodzie pnia 400 cm, zlokalizowana w Parku Widzewskim na wschodnim brzegu zbiornika wodnego. Pomnik przyrody został ustanowiony Zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi nr 8/90 z dnia 10 stycznia 1990 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 1990 r. Nr 3, poz. 24) zmieniony Uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r.

Przyrodnicze przeciwwskazania dla możliwości zagospodarowania obszaru

Zieleń znajdująca się na analizowanym obszarze nie tworzy ciągłych struktur. Głównym elementem wchodzącym w skład struktury przyrodniczej analizowanego obszaru jest zieleń ruderalna występująca na terenach niezagospodarowanych, która zajmuje ok. 22,3% całkowitej powierzchni opracowania. Dość duży odsetek (ok 7%) zajmuje zieleń towarzysząca zabudowie i ciągom komunikacyjnym. Ma ona najczęściej postać trawników z nasadzeniami zieleni wysokiej, zarówno w formie pojedynczych drzew, jak i szpalerów. Najmniejszą powierzchnię zajmuje zieleń urządzona - kultywowana - w formie założeń parkowych i zieleńców, zajmująca powierzchnię ok. 7 ha, co stanowi ok. 4,4% całkowitej powierzchni obszaru opracowania.

Tereny Parku Widzewskiego oraz zieleni usytuowanej w dolinie rzeki Jasień zostały wskazane jako jeden z elementów składowych systemu przyrodniczego miasta, dlatego też bezwzględnie powinny być chronione przed zmianą sposobu zagospodarowania.

Na analizowanym obszarze występują wyłącznie gleby antropogeniczne, które charakteryzują się niską wilgotnością, wysokim poziomem zanieczyszczenia oraz małą zawartością składników pokarmowych potrzebnych do wegetacji roślin. Powyższe czynniki sprawiły, że na opisywanym obszarze nie występują gleby przydatne rolniczo.

Określenie potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu

W granicach obszaru objętego projektem planu oraz w jego otoczeniu przyrodnicze elementy środowiska, takie jak zieleń, gleby, powietrze i wody, należą do mocno przekształconych. Obecnie większość obszaru opracowania stanowią tereny przemysłowo-usługowe. Ustalenia planu przewidują poprowadzenie projektowanej ulicy Konstytucyjnej przez analizowany obszar, co spowoduje pogorszenie stanu środowiska (zwiększenie poziomów hałasu i zanieczyszczeń powietrza), natomiast w sytuacji braku realizacji ustaleń projektowanego planu – stan środowiska się zasadniczo nie zmieni.

W przypadku braku realizacji postanowień projektowanego planu, problemami środowiskowym o największym znaczeniu mogą być, utrzymujące się co najmniej na obecnym poziomie i zwiększające się przy wzroście liczby użytkowników na analizowanym obszarze:

- zainwestowanie nie respektujące walorów krajobrazowych terenu i niezgodne z zasadami ładu przestrzennego, a także powodujące uszczuplanie powierzchni terenów biologicznie czynnych – prowadzące do niekorzystnych zmian w przestrzeni materialnej,
- negatywne oddziaływanie ulic – szczególnie oddziaływanie akustyczne, prowadzące do obniżenia jakości życia mieszkańców i użytkowników,
- zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, a tym samym pogarszanie się jego jakości, wynikające z niewprowadzenia (ustalonego w planie) obowiązku stosowania bezpiecznych ekologicznie źródeł ciepła,

- zanieczyszczenie wód i gleby, spowodowane brakiem realizacji ustaleń planu w zakresie gospodarki ściekowej – kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kształtowanie nowej zabudowy i wszelkich procesów inwestycyjnych odbywa się w trybie wydawanie decyzji administracyjnych, a więc z ograniczonymi możliwościami przeprowadzenia wieloaspektowych analiz przestrzennych, co może powodować, iż nowe obiekty nie będą spójne z otoczeniem.

5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Ze względu na silną urbanizację analizowanego obszaru, 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 podrozdziałach wyraźnie wskazują na niezadowalający stan środowiska przyrodniczego danego obszaru.

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

Na obszarze opracowania, głównie w strefach przyległych do ciągów komunikacyjnych, mieszkańcy i użytkownicy narażeni są na wysoki poziom natężeń 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.

Zanieczyszczenie gleb, występujące w zachodniej części analizowanego obszaru, gdzie stwierdzono przekroczenia metali: cynku i ołowiu oraz wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych, a także podwyższone wartości olejów mineralnych, ma związek z prowadzoną na tym terenie w przeszłości działalnością przemysłową. Stopień toksyczności zanieczyszczeń zależy od wielu czynników, m.in. właściwości biochemicznych oraz zmian składu jakościowego i ilościowego pierwiastków, odczynu pH gleby. Te czynniki determinują szybkość degradacji gleby i wody, a także wpływ na organizmy żywe i rośliny.

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.

Projekt planu 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.

Z powyższych ograniczeń oraz ustaleń projektu 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. Aktualnie przez obszar opracowania przebiegają trasy: napowietrznych linii energetycznych wysokiego napięcia, sieć wodociągowa, kanalizacje: sanitarna, deszczowa i ogólnospławna, sieć ciepłownicza oraz gazociągi średniego i niskiego ciśnienia.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu przewiduje się wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W projekcie 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. Aleja Piłsudskiego oraz ulice: Przybyszewskiego, Niciarniana i Sobolowa zapewniają obsługę komunikacyjną obszaru objętego projektem planu. Projektowane są nowe drogi, klas: głównej, lokalnej, dojazdowej, a także drogi wewnętrzne i ciąg pieszo-rowerowy.

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.

i obejmuje tereny produkcyjno-usługowe oraz zieleni nieuporządkowanej terenów nieużytkowanych.

Z porównania przytoczonych wartości poziomów hałasu z wartościami dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Rozporządzenie Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - Dz. U. z 2014 r., poz. 112) wynika, iż w północnej części analizowanego obszaru występują rejony przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu, których maksymalne wartości osiągają 10 dB.

W pierwszym sporządzonym „Programie ochrony środowiska przed hałasem” (na lata 2010-2013 z perspektywą 2014-2017) jako podstawowe kierunki działań mające zredukować poszczególne rodzaje hałasu przewidziano m.in.: odciążenie tras ruchu, zmniejszenie dopuszczalnej prędkości ruchu pojazdów, budowę ekranów akustycznych oraz tworzenie pasów zwartej zieleni wzdłuż ulic, zwiększenie roli transportu zbiorowego, wykorzystanie rozwiązań i materiałów budowlanych decydujących o dobrych parametrach akustycznych, modernizację istniejącej infrastruktury torowisk i taboru, a także budowę ścieżek rowerowych i ciągów komunikacji pieszej. Aleja marszałka Józefa Piłsudskiego została wykluczona z Programu z uwagi na brak możliwości zastosowania metod ograniczających hałas, natomiast dla ul. Przybyszewskiego przewidziano jedynie modernizację torowiska (co zostało zrealizowane) oraz modernizację wiaduktów drogowych i tramwajowych nad torami PKP. W kolejnym Programie, dotyczącym lat 2013 - 2018, z ulic znajdujących się w granicach obszaru uwzględniono jedynie al. Piłsudskiego (na odcinku Kopcińskiego-Niciarniana) w propozycjach celów średniokresowych (2019-2023) redukcji hałasu drogowego - zakładając ograniczenie prędkości ruchu do 50 km/godz.;

- kumulacji zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego - obszar objęty opracowaniem położony jest w strefie znacznego zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Pokażna część zanieczyszczeń powietrza występujących w charakteryzowanym rejonie pochodzi ze źródeł usytuowanych poza nim. Główną rolę emitora zanieczyszczeń na opisywanym terenie odgrywają źródła liniowe – ciągi komunikacyjne, zdecydowanie mniejsza rola przypada emisji powierzchniowej – indywidualne systemy grzewcze (dość dobrze rozbudowana sieć gazowa i ciepłownicza). Źródła emisji punktowej, powstającej podczas wytwarzania energii i w procesach technologicznych. W roku 2012 średnioroczne wartości stężenia pyłu zawieszonego PM10 na obszarze opracowania wynosiły od 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ do 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, przy dopuszczalnym poziomie stężenia - 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Poniżej poziomu dopuszczalnego kształtowały się również średnioroczne stężenia dwutlenku azotu - NO₂ (20 do 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) i dwutlenku siarki - SO₂ (5 do 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$), przy czym najniższe wartości występują latem, najwyższe zimą – w sezonie grzewczym) Poziom stężenia metali ciężkich w pyłe zawieszonym PM10 nie przekraczał dopuszczalnego poziomu ołowiu oraz poziomów docelowych niklu, kadmu oraz arsenu. Średnioroczna wartość stężenia benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM10 w 2012 r. wyniosła 2-3 ng/m^3 (dopuszczalne 1 ng/m^3). Podsumowując zagadnienie zanieczyszczenia powietrza na analizowanym terenie należy stwierdzić, że jedynie wartości benzo(a)pirenu zostały przekroczone. Pozostałe wartości czynników mających wpływ na jakość powietrza mieściły się w normach;

- zanieczyszczeń gleby – dla części badanego rejonu zostały uzyskane dane, dotyczące zanieczyszczenia gleb, w ramach opinii geologicznej wykonanej na potrzeby sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyniki badań wskazują, że wartości dopuszczalne stężeń zanieczyszczeń w większości otworów badawczych nie zostały przekroczone, wyjątek stanowi rejon zlokalizowany w zachodniej części analizowanego obszaru (ocenę odnoszono do wartości dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w gruncie dla obszaru sozologiczno-urbanistycznego B). Stwierdzono tu przekroczenia cynku, ołowiu, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych a także podwyższone wartości olejów

mineralnych, co najprawdopodobniej ma związek z prowadzeniem na tym terenie działalności o charakterze przemysłowym.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że potencjalne zanieczyszczenie gleb dotyczy będzie także przyulicznych pasów terenu, gdzie dochodzi do koncentracji przede wszystkim metali ciężkich (ołowiu, miedzi, cynku i kadmu), a także związków chloru, siarki i magnezu - w związku z zimowym utrzymaniem ulic;

- 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. Przez obszar objęty opracowaniem, wzdłuż ul. Niciarnianej i dawnej bocznicy kolejowej, biegnie linia wysokiego napięcia 110kV. Należy zaznaczyć, iż obecność linii wysokiego napięcia wprowadza ograniczenia co do rodzaju i funkcji zabudowy oraz użytkowania terenu.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia dla poszczególnych terenów mają na celu ograniczanie części wymienionych wyżej niekorzystnych zjawisk. Niestety zasadnicze ustalenia planu nie zmierzają w kierunku poprawy stanu środowiska jako całości, czy chociażby utrzymania stanu obecnego, bowiem w miejsce obecnych terenów otwartych przewidziane są inne funkcje, przede wszystkim zabudowa przemysłowo-usługowa oraz nowe drogi.

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

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

- 1) *Strategię zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej* (Strategia z Göteborga).
Wśród określonych w *Strategii* siedmiu kluczowych wyzwań w sferze polityki gospodarczej, ekologicznej i społecznej znalazły się m.in.:
 - a) ograniczanie zmian klimatu oraz promowanie czystszej energii,
 - b) zapewnienie, by systemy transportowe odpowiadały wymogom ochrony środowiska oraz spełniały gospodarcze i społeczne potrzeby społeczeństwa,
 - c) promowanie wysokiej jakości zdrowia publicznego,
 - d) aktywne promowanie zrównoważonego rozwoju;
- 2) *Politykę Ekologiczną Państwa na lata 2009-2012, z perspektywą do roku 2016*.
W dokumencie tym określono zasady ekologizacji planowania przestrzennego i użytkowania terenu, wskazując na potrzebę regulowania w dokumentach planowania przestrzennego zagadnień takich jak m.in.:
 - a) obszary o przekroczonych, dopuszczalnych stężeniach zanieczyszczeń środowiska lub natężeniach innego rodzaju uciążliwości,
 - b) tereny zdegradowane i zdewastowane, wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
 - c) potrzeby w zakresie rozbudowy infrastruktury ochrony środowiska, w szczególności infrastruktury do zagospodarowania ścieków i odpadów,

- d) kształtowanie granicy i proporcji pomiędzy obszarami zainwestowanymi i przeznaczonymi pod inwestycje oraz terenami otwartymi (zwłaszcza w kontekście zieleni miejskiej i innych terenów otwartych na obszarach zurbanizowanych);

3) *Strategię Rozwoju Kraju na lata 2007-2015.*

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

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 lokalnym - miejskim. W poniższej tabeli (Tabela 1) wykazano, w jaki sposób cele te znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach i regulacjach zwartych w analizowanym projekcie planu miejscowego.

Tab. 1. Cele ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu, zawarte w wybranych dokumentach ustanowionych na szczeblu regionalnym i lokalnym oraz sposoby ich uwzględnienia w projekcie planu

Nazwa dokumentu	Cele ochrony środowiska ustanowione w dokumencie (wybór)	Ustalenia projektu planu
<i>Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (aktualizacja)</i>	Cel podstawowy: - harmonijny i zrównoważony rozwój obszaru całego województwa, wyrażający się m.in. ładem przestrzennym, czyli dążeniem do harmonijności, uporządkowania i proporcjonalności wszystkich elementów środowiska człowieka oraz ładem ekologicznym (ekorozwojem).	Celem regulacji zawartych w ustaleniach przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.
<i>Program Ochrony Środowiska dla Miasta Łodzi na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018</i>	Cel główny: - poprawa warunków życia mieszkańców poprzez poprawę jakości środowiska, likwidację zaniedbań w jego ochronie i racjonalne gospodarowanie jego zasobami Cele strategiczne: - wprowadzenie w życie zasad ochrony środowiska zgodnych z obowiązującym prawem oraz dyrektywami UE, - optymalizacja wykorzystania zasobów naturalnych – wód podziemnych, powierzchniowych, nośników energii, itp., - poprawa jakości wód podziemnych i powierzchniowych, - poprawa stanu powietrza atmosferycznego w zakresie wskaźników charakterystycznych dla emisji niskiej, liniowej i przemysłowej, - optymalizacja ruchu kołowego dla zmniejszenia emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz hałasu, - racjonalizacja gospodarki odpadami, - poprawa w zakresie stanu	W projekcie planu wyznaczono tereny: 1MW, 1U-11U, 1UOZ, 1US, 2US, 1UZ, 1UZP, 1UC, 1PU-8PU, 1ZP, 1Zu-4Zu, 1E-3E, 1KDG, 2KDG+T, 3KDG+T, 1KDW, 1KDL, 1KDD-4KDD, 1KDW - 3KDW oraz 1KDY i określono ich przeznaczenie. Wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Jako chronione akustycznie zostały wskazane tereny klasyfikowane wg. Prawa ochrony środowiska jako tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego (MW, 1U, 4U, 1UZ i 2US), zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży (6U i 9U), szpitali w miastach (10U) oraz rekreacyjno-wypoczynkowe (1ZP). Założono wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi. W ustaleniach szczegółowych planu określono zasady i warunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu służące m.in.

	zagospodarowania przestrzennego miasta, - zwiększenie w mieście terenów zieleni publicznej i terenów rekreacji, - maksymalne wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, - poprawa świadomości ekologicznej społeczeństwa.	harmonijnemu wkomponowaniu zabudowy w krajobraz, poprzez określenie: linii zabudowy, gabarytów zabudowy, kolorystyki i rodzaju materiałów wykończeniowych elewacji budynków, geometrii i kolorystyki dachów, a także ustalono zasady budowy ogrodzeń oraz stosowania reklam. W projekcie ustalono też m.in. ograniczenia wysokości obiektów budowlanych w związku z obecnością powierzchni ograniczających lotniska, a także nakaz skablowania napowietrznych linii energetycznych.
<i>Plan Gospodarki Odpadami dla Miasta Łodzi</i>	- objęcie całej gminy selektywną zbiórką odpadów; wdrożenie zbiórki odpadów podlegających biodegradacji i kompostowanie we własnym zakresie, - edukacja ekologiczna wytwórców odpadów w zakresie prawidłowych sposobów postępowania z odpadami.	W planie nie ustalono szczególnych zasad postępowania z odpadami, tzn. że w tym zakresie obowiązują przepisy odrębne.

Źródło: opracowanie własne

8. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy.

W obszarze opracowania projektu planu ochrony na podstawie ustawy z dn. 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody podlega jedno drzewo - wierzba biała (*Salix alba*), o obwodzie pnia 400 cm, rosnąca w Parku Widzewskim na wschodnim brzegu zbiornika wodnego. Nie występują tu żadne tereny przyrodniczo i krajobrazowo cenne, objęte prawnymi formami ochrony w rozumieniu przepisów tej ustawy, w tym obszary Natura 2000, ani wskazywane do objęcia taką ochroną.

Ustalenia planu dla większej części obszaru przewidują dotychczasowy sposób zagospodarowania, obejmujący głównie zabudowę produkcyjno-usługową i usługową, a także nowe drogi. Według projektu 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 zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia,

- garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa powyżej, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej (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.

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

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

- 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 projektu planu likwidacji ulegnie również część roślinności wzdłuż zachodniej granicy obszaru ze względu na projektowaną ulicę Konstytucyjną;
- 2) zanieczyszczanie 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 spłukiwanie 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 opracowaniem 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 projektu 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 planu, będą występowały zarówno w fazie budowy poszczególnych obiektów, jak i ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane. Ponieważ większość wymienionych, negatywnych, oddziaływań będzie występować równocześnie, oddziaływanie na środowisko będzie miało charakter skumulowany. Jednakże oddziaływanie takie występuje już obecnie (czyli niezależnie od zaproponowanych w projekcie planu 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 projekcie planu jako podlegające ochronie akustycznej, sąsiadują z takimi, które są źródłem hałasu komunikacyjnego albo przemysłowego. Zapewnienie wymaganych prawem standardów akustycznych na obszarze 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.

Do wyznaczonych w planie terenów chronionych akustycznie należą usytuowane w sąsiedztwie projektowanej drogi 1KGD - przedłużenia ul. Konstytucyjnej - tereny: 1MW

(teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) i 1U (teren zabudowy usługowej, gdzie możliwa jest lokalizacja obiektów zamieszkania zbiorowego). W zasięgu oddziaływania tej drogi znajdują się także istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej, położone poza granicami obszaru objętego planem, a zwłaszcza te usytuowane przy al. J. Piłsudskiego; zabudowa mieszkaniowa w rejonie ul. St. Przybyszewskiego jest oddzielona od drogi terenem 1UZP (z pasem zieleni izolacyjnej). Przebieg drogi 1KDG jest zgodny ze wskazanym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi i stanowi fragment II obwodnicy śródmiejskiej - zewnętrznej. Dla inwestycji polegającej na „rozbudowie i budowie ulicy Konstytucyjnej na odcinku od ul. Strykowskiej do skrzyżowania z Trasa Górna - Etap III” prowadzone jest postępowanie w sprawie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. To w tej decyzji zostaną określone m.in. wymagania dotyczące ochrony środowiska, konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym oraz zalecenia dotyczące prowadzenia monitoringu na etapie eksploatacji drogi, a także ewentualnej potrzeby przeprowadzenia ponownej oceny oddziaływania na środowisko na etapie zezwolenia na realizację inwestycji drogowej i wykonania analizy porealizacyjnej w zakresie oceny skuteczności zastosowanych rozwiązań mających na celu zapewnić ochrony przed hałasem.

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

Projekt planu 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 (co można stwierdzić na podstawie analizy map geodezyjnych, i co zostało potwierdzone w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

sporządzonej zgodnie z art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Nie istnieje, zatem, zagrożenie negatywnego oddziaływania na środowisko, w tym w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, w tzw. okresie tymczasowym. Projekt 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 projekt planu 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 i 10U; 20% - dla terenów 7U, 9U, 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. Na terenach 1MW, dróg publicznych i wewnętrznych, ciągu pieszo-rowerowego zieleń stanowi przeznaczenie uzupełniające.

Ponadto w projekcie zawarto nakazy: 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, 1KDZ (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 istnieje zabudowa lub nawierzchnie utwardzone, pod którymi występują gleby antropogeniczne - już przeobrażone przez człowieka. Na rysunku projektu 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 (materiały źródłowe poz. 4), badanie zanieczyszczenia gruntu na części omawianego terenu wykazało przekroczenia wartości

dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń: cynku, ołowiu, wielopierścieniowych węglowodorów aromatycznych, a także podwyższone wartości olejów mineralnych.

Na obszarze objętym projektem planu 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.

Krajobraz obszaru objętego planem pozostanie w znacznej części niezmieniony, ze względu na fakt, iż już jest silnie przekształcony przez człowieka. Znaczącą zmianą jest 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 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 planu, bowiem rozwiązania zawarte w projekcie nie mają wpływu cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia nie naruszają zasady zrównoważonego rozwoju. Zaproponowane rozwiązania - w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej - gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru oraz minimalizują negatywne oddziaływanie na środowisko. Nie istnieje, zatem, potrzeba wskazania rozwiązań alternatywnych w stosunku do przedstawionego w projekcie planu w zakresie zagospodarowania obszaru.

Biorąc jednak pod uwagę uciążliwości związane z funkcjonowaniem projektowanej drogi 1KDG, należy rozważyć zasadność wyznaczenia terenów 1MW i 1U w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Uzasadniona byłaby lokalizacja tam funkcji niezwiązanych ze znaczną ekspozycją ludzi na zanieczyszczenia, w tym hałas, i przyjęcie przeznaczenia niezaliczanego do chronionych akustycznie (np. usług lub zieleni izolacyjnej).

Nie ma natomiast możliwości zaproponowania w planie innego przebiegu tej drogi, ponieważ ustalenie lokalizacji przebiegu drogi odbywa się w innym trybie (na podstawie przepisów odrębnych). Na etapie sporządzania projektu planu nie jest również możliwe skorygowanie granic obszaru nim objętego (sugerowane w opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi), tak, aby obejmowały tereny znajdujące się w zasięgu oddziaływania nowo projektowanej drogi, bowiem granice są określone w uchwale Rady Miejskiej o przystąpieniu do sporządzania planu. Zmiana granic wymaga podjęcia przez Radę nowej uchwały (i ponowienia całej procedury sporządzania), co w tym przypadku nie znajduje uzasadnienia, skoro kwestie oddziaływania drogi są rozstrzygane w trakcie przygotowywania inwestycji drogowej, stosownie do rozwiązań przyjętych w dokumentacji.

11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwości ich przeprowadzania

Metoda analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu powinna polegać na:

- 1) ocenie oddziaływania projektowanego zagospodarowania poszczególnych terenów na środowisko;
- 2) ocenie przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ładunku 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, ładunku 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 planu powinien rozpocząć się niezwłocznie po uchwaleniu planu, co pozwoli na uzyskanie danych wyjściowych do dalszych analiz, a następnie proponuje się coroczne badanie efektów zmian zachodzących w środowisku i gospodarowaniu przestrzenią, z zastrzeżeniem, iż w sytuacji zaangażowania w prowadzony monitoring instytucji badawczych i kontrolnych zobowiązanych

do prowadzenia monitoringu w określonym przepisami zakresie (np. Wojewódzkie Inspektoraty Ochrony Środowiska, stacje sanitarno-epidemiologiczne) można dostosować częstotliwość badań do stosowanych przez dane instytucje.

12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

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

13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei marszałka Józefa Piłsudskiego i ulic: Sobolowej do terenów kolejowych, Stanisława Przybyszewskiego oraz projektowanej Konstytucyjnej*.

Prognozą, tak jak projektem planu, objęto 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).

Projekt planu miejscowego, dla którego potrzeb sporządzono niniejszą prognozę, 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.

Większość terenów objętych projektem planu obecnie jest zainwestowana – są to tereny zabudowy przemysłowej oraz usługowej – magazyny itp. Istniejącą w obszarze opracowania planu zieleń stanowi głównie zieleń ruderalna i synantropijna – towarzysząca zabudowie i drogom. W analizowanym obszarze znajduje się również zieleń urządzona – Park Widzewski i teren pomiędzy budynkami Widzewskiej Manufaktury.

W granicach obszaru objętego opracowaniem 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. Jedynym 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.

Omawiany dokument nie wprowadza zasadniczych zmian w stosunku do stanu istniejącego: rozległe tereny wykorzystywane są pod zabudowę, głównie przemysłowo-usługową. Największa zmiana zachodzi w komunikacji drogowej, bowiem w projekcie planu zakłada się budowę nowych ulic – przede wszystkim ulicy Konstytucyjnej (klasy głównej), a także innych ulic: klasy lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych i ciągu pieszo-rowerowego.

Na obszarze objętym projektem 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, składy, magazyny oraz zabudowa usługowej (1PU – 8PU),
- przestrzeń publiczna - zieleni urządzona w postaci parku (1ZP),
- zieleni urządzona (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).

Przyjęte w projekcie planu ustalenia są zgodne z obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, które w strukturze funkcjonalnej miasta przewiduje dla większości tego obszaru przeznaczenie: PU – tereny przemysłowo-usługowe. Proponowane w planie drogi główne i zbiorcze są z kolei elementem przyjętego w *Studium* systemu transportowego miasta.

Ustalenia projektu planu 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.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nie wiąże się z oddziaływaniem na wartościowe przyrodniczo, ekologicznie lub krajobrazowo obszary, w tym Natura 2000 lub inne chronione na podstawie przepisów ustawy 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 planu.

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

Dzięki realizacji ustaleń projektu 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 analizowanym obszarze 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 projektu planu, dotyczących zarówno zasad zagospodarowania terenów jak i ich obsługi przez infrastrukturę techniczną, 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 projektu 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.

Materiały źródłowe

1. *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi*, Uchwała Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.
2. *Projekt 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 czerwiec 2015 r.
3. *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.
4. *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
5. *Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej* (Strategia z Göteborga)
6. *Strategia Rozwoju Kraju na lata 2007 - 2015*
7. *Polityka Ekologiczna Państwa w latach 2009 - 2012, z perspektywą do roku 2016*
8. *Program ochrony środowiska Województwa łódzkiego na lata 2008 - 2011 z perspektywą na lata 2012 - 2015*, Łódź, grudzień 2007 r.
9. *Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2012 r.*, WIOŚ w Łodzi, Biblioteka Monitoringu Środowiska, 2013 r.
10. *Roczna ocena jakości powietrza w województwie łódzkim w 2012 r.*, opracowanie WIOŚ w Łodzi, 2013 r., Łódź
11. Uchwała nr XI/139/11 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska dla miasta Łodzi na lata 2011-2014 z perspektywą na lata 2015-2018”.
12. *Mapa akustyczna Łodzi*, Łódź, 2008 r. i 2012 r.
13. Uchwała Nr LXXVII/1608/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 11 grudnia 2013 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla miasta Łodzi na lata 2013-2018”
14. Uchwała Nr XXXIV/565/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 lipca 2004 r. w sprawie przyjęcia „Planu gospodarki odpadami dla miasta Łodzi – PGO – Łódź”
15. *Atlas Miasta Łodzi*, Urząd Miasta Łodzi, Łódzkie Towarzystwo Naukowe, Łódź, 2002 r.
16. *Prognozowanie skutków planu zagospodarowania przestrzennego*, wyd. IGPiK – Oddział w Krakowie, 1998 r.

Obowiązujące akty prawne:

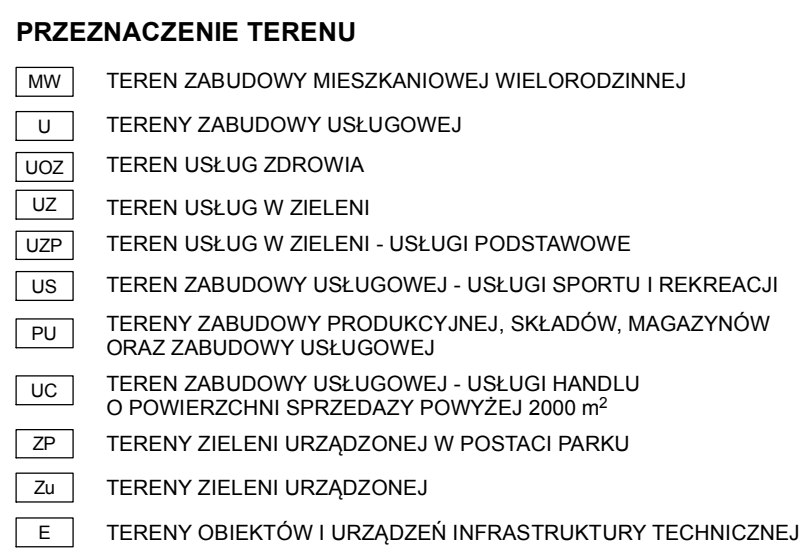
1. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, ze zm.)
2. *Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, ze zm.)
3. *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz. U. Nr 213 poz. 1397, ze zm.)
4. *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. z 2014 r., poz. 112)
5. *Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2013 r., poz. 627, ze zm.)



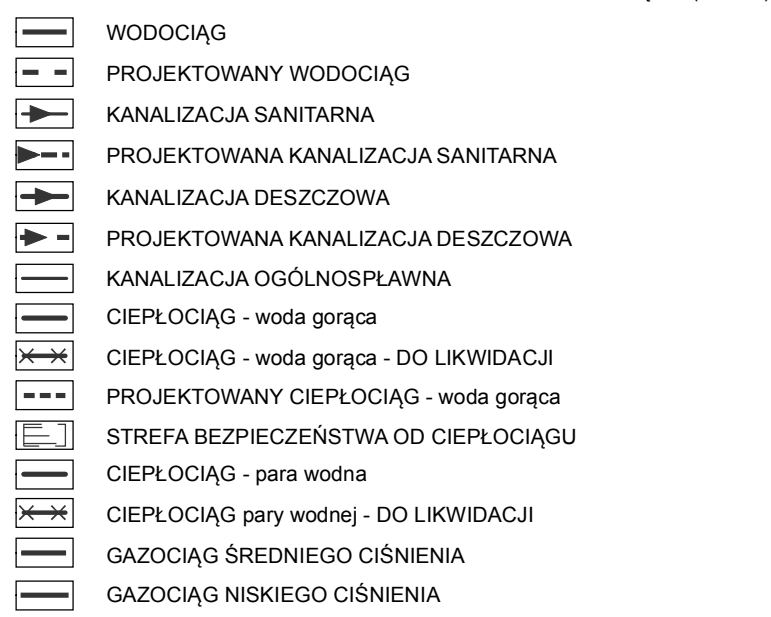
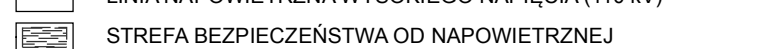
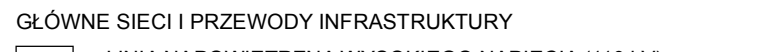
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XCIX/1826/10
Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2010 r.



	MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI 94-000 Łódź, Wielka 53/55 tel. (42) 680 60 60, fax. (42) 680 82 52	
	PRÓGNOZA OCZYSZCZANIA NA ŚRODOWISKO PROJEKTU MIEJSKIEGO PLANU ZAOPATRZENIA W WODĘ I KANALIZACJĘ NA PRZESTRZENIĄ DLA CZĘŚCI OBRZĘBU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE AL. MARSZAŁKA JÓZEF A PIŁSUDSKIEGO I ULIC: SIOŁCOWEJ, UL. TERENOWY, KOLEJOWYCH, STANISŁAWA PRZYBYLSKIEGO ORAZ PROJEKTOWANEJ KANALIZACJI	
PRZEDMIOT RYSUNKU:	dr inż. arch. Robert Warsza	
DYREKTOR M/W KOLOR:	mgr inż. Anna Olaszcz-Wołowska	
AUTOR PROJEKTU:	mgr inż. Marcin Józwiak, mgr Marcin Miłoś	
PROGNOZY:	Łódź, sierpień 2015 r.	
nr rys 1		



OZNACZENIA INFORMACYJNE



STREFY POWIERZCHNI PODEJŚCIA WZNOSZENIA

