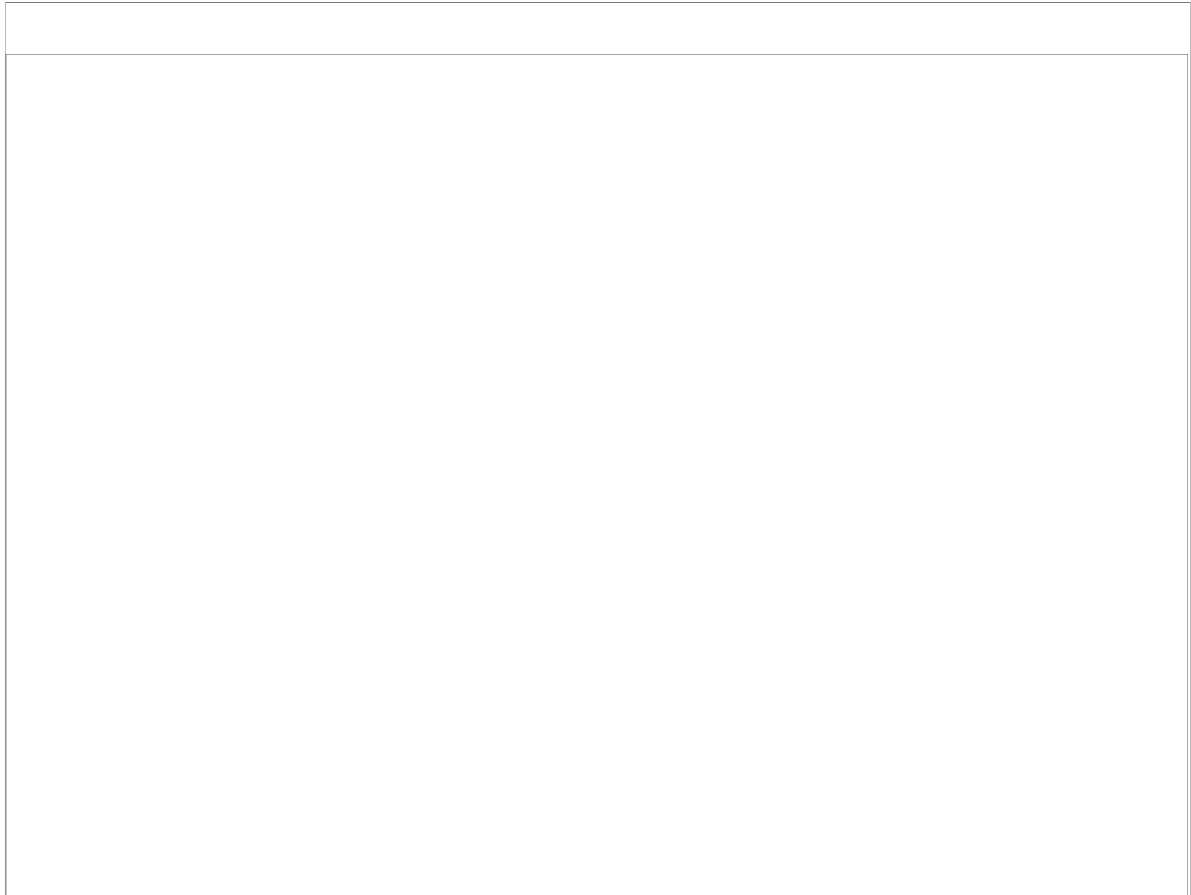


## **PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE**

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru położonego między ulicami Konstantynowska, Senatorska, Piłsudskiego i Pabianicka.



### **WYKONAŁ:**

mgr inż. arch. Paweł Szybalski

mgr inż. Jacek Wiśniewski

Łódź marzec 2010 rok

## SPIS TREŚCI:

|    |                                                                                                                                                             |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | Podstawa opracowania.....                                                                                                                                   | 2  |
| 2  | Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy .....                                                                                        | 2  |
| 3  | Przedmiot opracowania, cel i położenie terenów analizy.....                                                                                                 | 2  |
| 4  | Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania.....       | 3  |
| 5  | Propozycje zmian planu - ogólna charakterystyka przedmiotu i zakresu problemowego planu.....                                                                | 4  |
| 6  | Charakterystyka zagospodarowania oraz środowiska przyrodniczego i krajobrazu obszarów objętych planem i terenów sąsiednich.....                             | 6  |
| 7  | Ocena przewidywanych przekształceń środowiska przyrodniczego.....                                                                                           | 7  |
| 8  | Skutki realizacji ustaleń planu.....                                                                                                                        | 10 |
| 9  | Ustalenia mające na celu zapobieganie, ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu..... | 11 |
| 10 | Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu.....                                                                                                    | 12 |
| 11 | Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.....                                                               | 12 |
| 12 | Rozwiązania alternatywne.....                                                                                                                               | 12 |
| 13 | Streszczenie.....                                                                                                                                           | 13 |
| 14 | Wnioski końcowe.....                                                                                                                                        | 13 |
| 15 | Adresowanie zaleceń prognozy.....                                                                                                                           | 13 |

## **I.Podstawa opracowania**

Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru położonego między ulicami Konstantynowską, Senatorską, Piłsudskiego i Pabianicką** sporządzono na podstawie następujących aktów prawnych:

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1192),
2. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U z 2006r. Nr 129 poz. 902 ) z późniejszymi zmianami,
3. Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U z 2005. Nr 239 poz. 2019 ) z późniejszymi zmianami,
4. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (DZ.U z 2004 .Nr 92 poz. 880 z dnia 30 kwietnia 2004 r ) z późniejszymi zmianami,
5. Ustawa z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (DZ.U. Z 2008 r. Nr 199. poz. 1227).

## **II.Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy**

Niniejsza prognoza została opracowana zgodnie z zasadami i metodą sporządzania Prognoz skutków wpływu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze. Wydawnictwo Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 1997 r oraz zgodnie z art. 51 Ustawy z dnia 3 października 2008 r o udostępnianiu informacji i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (DZ.U. Z 2008 r. Nr 199. poz. 1227).

### **Materiały źródłowe**

1. Uchwała Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr XXXVII/346/09 z dnia 30 kwietnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki opracowane przez Biuro Rozwoju w Łodzi Urbanistyka i Komunikacja.
3. Studium uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki opracowane przez Biuro Rozwoju w Łodzi Urbanistyka i Komunikacja.
4. Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Aleksandrów Łódzki opracowane przez Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi M. Reterski i wspólnicy.

## **III.Przedmiot opracowania cel i położenie terenu analizy**

Materiałem wyjściowym do prognozy jest projekt Uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru położonego między ulicami Konstantynowską, Senatorską, Piłsudskiego i Pabianicką.

Przedmiotem opracowania jest analiza ustaleń powyższego projektu planu mająca na celu określenie przewidywanych zmian w środowisku przyrodniczym w wyniku realizacji tych

ustaleń i projektowanego sposobu użytkowania terenu oraz ocenę skutków ewentualnych zmian.

Sporządzony projekt planu przewiduje przekształcenie zainwestowania na obszarze miasta w sposób umożliwiający wyznaczenie terenu budowlanego i poprawę ładu przestrzennego, przy minimalizacji konfliktów i zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Celem planu jest:

1. przeznaczenie terenu dla funkcji usługowej wraz z liniami rozgraniczającymi, o różnych funkcjach lub odmiennych zasadach zagospodarowania,
2. wyznaczenie terenu, określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska,
3. wskazanie zasad obsługi komunikacyjnej terenu z uwzględnieniem powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
4. wskazanie możliwości rozbudowy sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem istniejących rezerw, lokalizacji nowych urządzeń.

Obszar opracowania określony jest granicami zgodnie z załącznikiem nr 1 Uchwały nr XXXVII/346/09 z dnia 30 kwietnia 2009 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki.

Granice planu obejmują:

1. Od zachodu - zachodnią granicę działek nr ew. 169/16, 169/15, 169/13.
2. Od południa – zachodnią granicę działek nr ew. 169/13, 169/10, 171/13, 172/13, 177/14, 178/15, 178/16, 178/13, 436/1.
3. Od wschodu - wschodnią granicę działek nr ew. 436/2, 178/14, 178/9, 177/16, 173/5, 174/4.
4. Od północy - północną granicę działek nr ew. 174/4, 174/2, 173/6, 177/19, 177/17, 172/15, 171/17, 169/16.

#### **IV. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość jej przeprowadzania**

Monitoring skutków realizacji postanowień miejscowego planu zagospodarowania powinien być prowadzony w ramach oceny aktualności planu, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Oceną aktualnego stanu i stopnia zanieczyszczenia komponentów środowiska przyrodniczego oraz skutków użytkowania środowiska zajmuje się monitoring zapisany w odrębnych aktach prawnych. Informacje gromadzone w ramach monitoringu pozwalają podjąć właściwe działania w przypadku stwierdzenia negatywnego wpływu na stan środowiska czy życie ludzi. Zakres i częstotliwość pomiarów będzie wynikać z procesów technologicznych i rodzaju inwestycji, które zostaną zlokalizowane w terenie opracowania w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **V. Propozycje zmian planu – ogólna charakterystyka przedmiotu i zakresu problemowego planu**

## **Ustalenia dla jednostek planistycznych**

Na obszarze objętym analizowaną uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń (oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi), dla których ustala się następujący podstawowy rodzaj przeznaczenia:

1. teren nowych i adaptowanych usług oznaczony na rysunku planu symbolem U. Obowiązek ograniczenia uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny. Zakaz realizacji produkcji. Zakaz lokalizacji budynków usługowych, gospodarczych, socjalnych, wiat i garaży w odległości mniejszej niż 4 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy. W zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów. **Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%.**

### **Z zakresu ochrony środowiska:**

1. Plan zakazuje:
  - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego.
  - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu,
  - 3) prowadzenia działalności produkcyjnej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki do których inwestor posiada tytuł prawny,
2. Na terenie objętym planem wprowadza się obowiązek:
  - 1) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym i przemysłowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny,
  - 2) ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych,
  - 3) gromadzenia i selekcji odpadów na posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
  - 4) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych,
  - 5) wprowadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym (niskiej i wysokiej) oznaczonym na rysunku planu symbolem U przy granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze objętym granicami opracowania planu, znajdującego się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), poprzez:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;

- 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

**Z zakresu ochrony dóbr kultury:**

Plan nie ustala zasad z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

**Z zakresu infrastruktury technicznej:**

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie projektowanych budynków w wodę w systemie centralnym poprzez istniejące i projektowane przyłącza wodociągowe,
2. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
  - 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków we wsi Ruda Bugaj, poprzez przyłącze kanalizacyjne oraz sieć kanalizacji sanitarnej,
  - 2) ścieki odprowadzane do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
  - 2) odprowadzanie powierzchniowe i przez infiltrację do gruntu wody opadowe z dachu budynku w terenie zabudowy wielorodzinnej i usługowej, a jeżeli powierzchnia biologicznie czynna będzie mniejsza niż 40% powierzchni działki wymagane są inne formy odwodnienia terenu zapewniające nie zalewanie działek sąsiednich,
  - 3) że wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia terenu powinny zabezpieczać czystość odbiorników wód powierzchniowych i gleby,
  - 4) odbiornikami wód opadowych są rowy melioracyjne, dopływy rzeki Bzury .
  - 5) warunki odprowadzania wód opadowych do odbiorników, z uwzględnieniem ich oczyszczania zgodnie z obowiązującymi przepisami, określa organ wydający pozwolenia wodnoprawne.
4. W zakresie dostawy energii elektrycznej ustala się zasadę zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrzno – kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia oraz poprzez projektowane przyłącza elektroenergetyczne. Plan dopuszcza: lokalizowanie stacji transformatorowych napowietrznych 15/04 kV oraz realizację stacji transformatorowych wolno stojących na wydzielonych działkach z bezpośrednim dojazdem od dróg.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi lub ciepło ze źródła zdalaczynnego.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie do celów gospodarczych i grzewczych poprzez istniejące przyłącze gazowe z sieci gazowej średniego ciśnienia.
7. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości, z sukcesywnym

wprowadzaniem ich segregacji zgodnie z przyjętym planem gospodarki odpadami gminy.

### **Z zakresu komunikacji**

1) Ustalona jest obsługa komunikacyjna terenu za pośrednictwem drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu oraz drogi dojazdowej dla terenu 2U.

2) W planie zapewnia się miejsca parkingowe na działkach użytkowników poszczególnych funkcji.

## **VI. Charakterystyka zagospodarowania oraz środowiska przyrodniczego i krajobrazu obszarów objętych planem i terenów sąsiednich**

### **Zagospodarowanie terenu**

Teren opracowania znajduje się na obszarze Miasta Aleksandrów Łódzki w jego południowo-zachodniej części. Obszar objęty planem jest w znacznym stopniu zainwestowany, występują jedynie funkcje usługowe (min: bank, market, euro rynek oraz działka kościelna z kaplicą i z trwającą obecnie budową nowego kościoła). Sąsiedztwo opracowania stanowi zabudowa wielorodzinna – bloki i zabudowa jednorodzinna.

### **Rzeźba terenu, budowa geologiczna i warunki gruntowo – wodne.**

Miasto Aleksandrów zajmuje rozległe, niewysokie wzniesienie z kulminacją na wysokości ok. 205m n.p.m. w południowo - wschodniej części. Przeciętne wyniesienie terenu wynosi ok. 180 – 190m n.p.m.

Morfologia terenu jest ściśle związana z budową geologiczną, a zwłaszcza rodzajem utworów przypowierzchniowych.

Rzeźba obszaru, jak i budowa geologiczna utworów przypowierzchniowych są konsekwencją zlodowaceń w czwartorzędzie oraz procesów zachodzących w trakcie ustępowania lodowca, okresach interglacjalnych, a także w okresie holoceni.

Obszar miasta Aleksandrowa budują wyłącznie utwory czwartorzędowe, które osiągają tu znaczne miąższości.

Teren opracowania budują utwory piaszczyste i piaszczysto-żwirowe wodnolodowcowe lub w postaci pokryw peryglacjalnych.

Utwory piaszczysto-żwirowe o zróżnicowanej miąższości (ok. 1-8 m) stanowią piaski drobne i średnie, średnio zagęszczone lub zagęszczone.

### **Wody powierzchniowe**

Na terenie opracowania nie występują wody powierzchniowe.

### **Surowce mineralne**

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane zasoby surowców mineralnych.

### **Warunki klimatyczne**

Miasto Aleksandrów Łódzki ( w tym teren opracowania) posiada klimat nizin centralnych o cechach i wpływach oceanicznych.

Charakteryzuje się on krótką i dość chłodną wiosną, długim latem oraz długą i chłodną zimą. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8,2°C, a roczna amplituda temperatur 19,8°C. Dobowe wahania temperatury wynoszą 8,8°C. Najcieplejszym miesiącem jest

lipiec (18,5°C), a najzimniejszym - luty (- 3°C). Liczba dni mroźnych waha się w granicach 30 – 40 dni, a liczba dni z przymrozkami od 90 do 100 dni. Okres wegetacji trwa mniej więcej od 4 kwietnia do 1 listopada. Średni roczny opad atmosferyczny jest stosunkowo niski i wynosi 526 mm (roczna suma opadów waha się w granicach 500 – 540mm), przy maksimum – 105 mm w lipcu i minimum – 31mm w styczniu (jest to opad głównie śniegu). Przeważają wiatry zachodnie i południowo-zachodnie (głównie zimą).

### **Szata roślinna**

Zieleń w obszarze opracowania występuje jedynie na działce kościelnej. Jest to zieleń urządzona w postaci nasadzeń niskich i wysokich. Głównymi gatunkami drzew i krzewów są rośliny zimozielone: świerki, żywotniki i jałowce.

### **Obszary i obiekty przyrodnicze istniejące prawnie chronione**

Na terenie opracowania nie występują istniejące obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione.

### **Dobra kultury**

Nie dotyczy planu

### **Warunki sanitarne i zagrożenia antropogeniczne**

#### **Powietrze i hałas**

Na stan sanitarny obszaru rzutuje:

- ruch komunikacyjny,
- niskie emitery okolicznych palenisk domowych,
- ewentualne emisje zanieczyszczeń z terenów sąsiednich.

Generalnie warunki aerosanitarne na terenie są dobre. Okresowe uciążliwości wywołane skumulowaną emisją z palenisk gospodarstw domowych i pogorszenie standardów aerosanitarnych mogą wystąpić w sytuacji niekorzystnych warunków pogodowych (słabe wiatry lub cisze, inwersje termiczne), zwłaszcza w okresach zimowych (grzewczych).

Klimat akustyczny tego obszaru kształtowany jest głównie przez hałas komunikacyjny wynikający z funkcjonowania w okolicy istniejących dróg.

### **§II.Ocena przewidywanych przekształceń środowiska przyrodniczego**

#### **Powierzchnia terenu i gleby**

Nastąpi przekształcenie powierzchni terenu w obszarze przewidzianym do urbanizacji, związane będzie to z powstaniem nasypów z gruntu, który będzie wybierany podczas realizacji fundamentów budynków oraz realizacji infrastruktury technicznej. Ponadto teren ten będzie musiał być wyrównany a następnie zasypany. Może nastąpić także degradacja gleb głównie na obszarach objętych robotami ziemnymi.

W celu ograniczenia do minimum ewentualnego wpływu planowanych inwestycji na przekształcenie powierzchni terenów projekt planu zawiera zapisy, które dotyczą nieprzekraczalnej powierzchni zabudowy działek oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenie w/w parametrów pozwoli na pozostawienie niezabudowanych fragmentów działek o nienaruszonej powierzchni terenu i zbliżonym do naturalnego podłożu.

Na etapie eksploatacji, oddziaływanie analizowanych dróg na gleby, wynikało będzie z zanieczyszczeń komunikacyjnych. Skutki tych oddziaływań będą uzależnione od lokalnych warunków przyrodniczych, w tym właściwości gleb, zagospodarowania terenów sąsiadujących i związanych z nimi możliwościami rozprzestrzenienia się zanieczyszczeń.

#### **surowce mineralne**

Nie dotyczy planu.

#### **Warunki wodne**

Urbanizacja terenu może prowadzić do potencjalnego zanieczyszczenia wód podziemnych może to wynikać głównie ze złej gospodarki wodno – ściekowej, a także z zanieczyszczeń komunikacyjnych. Teren opracowania znajduje się w obszarze miasta i ma dostęp do pełnego uzbrojenia. Ścieki deszczowe zanieczyszczone głównie związkami ropopochodnymi mogą powstawać w wyniku użytkowania istniejących w przyszłości w tym terenie i jego sąsiedztwie dróg i parkingów. Będą one powstawać w zależności od ilości opadów oraz natężenia ruchu pojazdów. Powstające ścieki deszczowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy przed wprowadzeniem do odbiorników oczyszczać z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych. Ponadto w planie ustalono, że ścieki wprowadzane do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach.

Dla ochrony wód podziemnych (obszar opracowania znajduje się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP)), w planie zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń oraz ustala się obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji inwestycji.

Ustalenia planu zmierzają w kierunku wyeliminowania groźby zanieczyszczeń wód podziemnych. Bardzo ważne jest jednak wykonanie wszystkich urządzeń i prawidłowa ich eksploatacja oraz kontrola działania.

#### **Różnorodność biologiczna**

Z uwagi na przeznaczenie w planie terenów pod działania związane z wprowadzeniem funkcji usługowej, nastąpi likwidacja bioróżnorodności w terenach posadowienia budynków i lokalizacji powierzchni utwardzonych.

#### **Szata roślinna i świat zwierzęcy**

Realizacja nowej funkcji nie będzie miała znaczącego wpływu na roślinność. Nastąpi jednak na działce kościelnej znaczne zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.

Występujące w tym obszarze gatunki zwierząt są charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych a ich siedliska nie są szczególnie zagrożone przez działalność człowieka.

#### **Warunki klimatyczne**

Realizacja nowej funkcji nie będzie miała, w skali miasta, istotnego wpływu na warunki klimatyczne.

**Obszary i obiekty przyrodnicze istniejące prawnie chronione oraz dobra kultury**

Teren opracowania znajduje się **poza istniejącymi obszarami i obiektami przyrodniczymi prawnie chronionymi.**

Teren opracowania znajduje się **poza obszarami NATURA 2000.** W związku z powyższym **nie wystąpi znaczące oddziaływanie na cele i przedmiot ochrony obszaru NATURA 2000 oraz integralność tego obszaru.**

**Dobra kultury i zabytki**

Nie dotyczy planu.

**Dobra materialne**

W sektorze prywatnym może nastąpić wzrost wartości gruntów dotychczas niezabudowanych na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Zdrowie ludzi**

Ewentualne zagrożenia dla zdrowia ludzi mogą łączyć się z oddziaływaniami hałasowymi. Istniejąca w sąsiedztwie terenów usługowych zabudowa mieszkaniowa może być narażona na ewentualne uciążliwości akustyczne związane z obsługą komunikacyjną przewidzianych i istniejących terenów usługowych. W celu zminimalizowania ewentualnych negatywnych oddziaływań akustycznych oraz wizualnych) wprowadzono w planie zapis dotyczący realizacji pasów osłon, w postaci nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej o charakterze izolacyjnym.

**Powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny**

Wprowadzenie zainwestowania (usługi) może przyczynić się do wzrostu zanieczyszczeń pyłowych i gazowych powietrza oraz natężenia hałasu. W planie przewidziano rozwiązania dotyczące stosowania nieuciążliwych czynników grzewczych w związku z czym nie należy spodziewać się znacznego pogorszenia stanu higieny atmosfery. Obecnie teren opracowania jest w znacznym stopniu zainwestowany. Wprowadzenie nowego zainwestowania nie powinno spowodować zagrożenia związanego z nadmierną emisją hałasu.

**Promieniowanie elektroenergetyczne:**

W ustaleniach dotyczących infrastruktury technicznej przedstawione zostały zasady zasilania w energię elektryczną. Bilans zapotrzebowania energii elektrycznej przez projektowane obiekty zdecyduje czy będzie wymagana budowa stacji trafo określonego typu i jakie będzie jej ostateczne zasilanie zgodnie z przyjętymi zasadami. W przypadku sieci średniego napięcia tj. linii zasilających i stacji trafo SN/nn nie występuje elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące szkodliwe dla ludzi i środowiska.

**Zagrożenia**

Nadzwyczajne zagrożenia środowiska związane z eksploatacją istniejących dróg, mogą zaistnieć na skutek awarii lub wypadków z udziałem pojazdów przewożących substancje niebezpieczne. Powstałe w wyniku katastrof komunikacyjnych sytuacje awaryjne mogą

powodować rozlanie się substancji niebezpiecznych np. zawierających węglowodory, stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych. Na wielkość zagrożenia wpływają czynniki chemiczne min: stan fizyczny uwolnionej substancji, jej toksyczność a także czynniki lokalne związane z warunkami topograficznymi i meteorologicznymi, lokalizacją terenów zamieszkałych, wrażliwością poszczególnych komponentów środowiska, przygotowaniem do reagowania w sytuacji zagrożenia.

### **.VIII Skutki realizacji ustaleń planu**

Analiza ustaleń projektu planu, będącego przedmiotem niniejszego opracowania pozwala określić zmiany, jakie wprowadza ten projekt w możliwe przyszłe zagospodarowanie obszaru.

Wprowadzane zmiany polegają przede wszystkim na wyznaczeniu terenu pod usługi.

W związku z przyszłą realizacją projektowanego przeznaczenia terenu prognozuje się następujące zmiany i skutki:

| <u>Zmiany</u>                    | <u>Zasięg</u>                                          | <u>Charakter</u>       | <u>Skutki negatywne</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <u>Skutki pozytywne</u>                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Powierzchnia biologicznie czynna | lokalny, na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie | trwały bezpośredni     | Wyłączenie części terenu z jego aktywnej dotychczas biologicznie roli.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | -                                                                                                                                                                                        |
| Powierzchnia ziemi, gleby        | lokalny, na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie | trwały bezpośredni     | Przekształcenie powierzchni ziemi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                                        |
|                                  |                                                        | odwracalny bezpośredni | Degradacja gleb. Likwidacja pokrywy glebowej.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
| Przekształcenie krajobrazu       | lokalny                                                | trwały bezpośredni     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Wprowadzenie w planie zapisów dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania mówiących o architekturze budynków i ogrodzeń, ograniczy możliwość wystąpienia dysharmonii w krajobrazie. |
| Emisja hałasu                    | lokalny                                                | trwały bezpośredni     | Realizacja zainwestowania w terenach dotąd niezurbanizowanych może wprowadzić pewne zmiany klimatu akustycznego związane ze wzmożonym ruchem komunikacyjnym.<br><br>Funkcja przewidziana w projekcie planu zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku nie podlega ochronie akustycznej. |                                                                                                                                                                                          |

*Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru położonego między ulicami Konstantynowska, Senatorska, Piłsudskiego i Pabianicka.*

| <u>Zmiany</u>                                     | <u>Zasięg</u>                                          | <u>Charakter</u>       | <u>Skutki negatywne</u>                                                                                                                                                              | <u>Skutki pozytywne</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Emisja zanieczyszczeń powietrza                   | lokalny, w pasie robót                                 | chwilowy bezpośredni   | Ewentualne uciążliwości związane z emisją zanieczyszczeń powietrza podczas realizacji zamierzeń inwestycyjnych w związku z dostawą sprzętu i materiałów budowlanych                  | W planie przewidziano rozwiązania dotyczące stosowania nieuciążliwych czynników grzewczych w celu ograniczenia efektu „niskiej emisji” oraz stosowanie rozwiązań niepowodujących zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Wobec powyższego stopień zanieczyszczenia powietrza nie powinien przekroczyć dopuszczalnych wskaźników określonych w przepisach odrębnych. |
| Zanieczyszczenie wód na skutek zrzutu ścieków     | ponadlokalny                                           | bezpośredni            | -                                                                                                                                                                                    | Ustalenia planu zakazują zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ograniczenie infiltracji wód opadowych do gruntu  | Lokalny, na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie | trwały bezpośredni     | Zmniejszenie powierzchni nieutwardzonej i zastąpienie jej typową, występującą w obszarach zurbanizowanych - przy utwardzeniu ewentualnych dróg wewnętrznych, dojazdowych i parkingów | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Powstawanie odpadów niebezpiecznych i komunalnych | lokalny                                                | trwały bezpośredni     | -                                                                                                                                                                                    | Zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustaleniami planu będzie gwarantem właściwej gospodarki odpadami.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Szata roślinna                                    | lokalny                                                | odwracalny bezpośredni | Potencjalny ubytek drzewostanu w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych oraz w przypadkach bezpośredniego zagrożenia i w terenach przestrzeni publicznych             | Zwiększenie ilości zieleni w strefie przeznaczonej pod realizację pasów zieleni niskiej i wysokiej o charakterze izolacyjnym.                                                                                                                                                                                                                                           |

**IX. Ustalenia mające na celu zapobieganie, ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu**

Istotne są, dla realizacji polityki zrównoważonego rozwoju miasta, następujące działania:

1. Wszelkie prace budowlane związane z realizacją projektu planu należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i w sposób maksymalnie ograniczający negatywne skutki dla środowiska.

2. Zastosowanie wyłącznie źródeł ekologicznych w celach grzewczych.
3. Ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) poprzez gospodarowanie uwzględniające potrzebę ochrony wód podziemnych. Inwestycje w tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych
4. Na terenach przewidywanego dopuszczenia działalności gospodarczej bezwzględne działania ograniczające uciążliwość do granic działki lub zespołu działek do których inwestor posiada tytuł prawny.
5. Wprowadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym (niskiej i wysokiej).
6. Jeżeli w wyniku prowadzonej działalności (dopuszczonej ustaleniami planu) wystąpią ścieki o charakterze technologicznym, np. z działalności usługowej, należy je podczyszczać w miejscu powstawania.
7. Ścieki deszczowe, potencjalnie zanieczyszczone, należy podczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika do wskaźników określonych przez odbiorcę lub obowiązujące rozporządzenie.
8. Prawidłowe gromadzenie odpadów stałych i płynnych i systematyczne ich usuwanie zgodnie z ustaleniami planu. Wskazany jest rozwój systemu segregacji odpadów.
9. Lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy.
10. Obsługa komunikacyjna działek zgodnie z ustaleniami planu.
11. Należy zapewnić miejsca parkingowe na działkach użytkowników poszczególnych funkcji.
12. Zastosowanie wszystkich zaleceń zawartych w uchwale, w tym szczególnie z zakresu ochrony środowiska i infrastruktury technicznej będzie gwarantem ograniczenia do minimum negatywnych wpływów planowanych funkcji na środowisko.

#### **X. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu**

Obszar opracowania nie jest objęty strefą transgranicznego oddziaływania.

#### **XI. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym**

Obszar opracowania nie jest objęty ochroną na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym.

#### **XII. Rozwiązania alternatywne**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i podstawą podejmowania działań w zakresie realizacji inwestycji. Umożliwia on świadomy i systematyczny rozwój terenów. W planie zagospodarowania przestrzennego następuje konkretyzacja ustaleń „Zmiany Studium...”. Brak planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje, że nie będzie możliwości określenia zasad kształtowania polityki przestrzennej na tym terenie, zakresu i sposobu postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy, co prawda, istnieje możliwość zastosowania innych rozwiązań prawnych pozwalających prowadzić politykę przestrzenną min. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jednak umożliwiają one jedynie inwestowanie w ograniczonym zakresie, w sytuacjach, które nie budzą wątpliwości.

Obszar opracowania znajduje się na terenie miasta Aleksandrów Łódzki, które w związku ze swoim położeniem w pobliżu dwóch ośrodków miejskich Łodzi i Zgierza, generuje procesy urbanizacyjne w postaci, zmian w charakterze przeznaczenia terenów oraz sposobu i skali inwestowania w ich sąsiedztwie. Praktycznie rozwiązania alternatywnego, co do zmiany rozwiązań przestrzennych dla przedmiotowego terenu nie ma. Jest to związane głównie z określonymi kierunkami rozwoju w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki. Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, art. 9 ust 4 ) z późniejszymi zmianami, ustalenia Studium są **wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.**

**W związku z tym, że teren objęty planem znajduje się poza obszarem Natura 2000 nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych w projektowanym dokumencie w zakresie celów i ochrony obszarów NATURA 2000.**

### **XIII.Streszczenie**

Zgodnie z uchwałą podjętą przez Radę Miejską w Aleksandrowie Łódzkim przystąpiono do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla **obszaru położonego między ulicami Konstantynowska, Senatorska, Piłsudskiego i Pabianicka**. Sporządzony projekt planu przewiduje przekształcenie zainwestowania na obszarze opracowania w sposób umożliwiający, wyznaczenie nowych terenów budowlanych i poprawę ładu przestrzennego.

W przedmiotowej prognozie przeprowadzono analizę ustaleń powyższego projektu planu oraz przedstawiono zmiany, jakie mogą zachodzić w środowisku przyrodniczym w wyniku realizacji tych ustaleń. Oceniono również skutki ewentualnych zmian. Obszar objęty planem jest atrakcyjny zarówno z powodu swojego położenia jak i dostępności mediów i komunikacji. W celu zapewnienia właściwej egzystencji wymagana jest ochrona proekologiczna. Prognoza wskazuje działania, które są istotne dla realizacji polityki zrównoważonego rozwoju miasta.

### **XIV.Wnioski końcowe**

1. W świetle przedstawionej analizy ustaleń planu oraz zawartych w powyższej prognozie uwag zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębu położonego **między ulicami Konstantynowska, Senatorska, Piłsudskiego i Pabianicka** należy uznać za poprawny.
2. Przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów szczególnych dotyczących ochrony środowiska, plan nie budzi obaw o spowodowanie zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.

### **XV.Adresowanie zaleceń prognozy**

do lokalnej społeczności;  
do organizacji pożytku publicznego;  
do strategii i programów działania organów miasta;  
do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów sąsiadujących;  
do prognoz oddziaływania na środowisko zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.