

ustaleń zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębu A-6 obejmującego działki o nr ewid. 16/22 i część działki 16/20.



SPIS TREŚCI:

1	Podstawa opracowania.....	2
2	Metoda opracowania.....	2
3	Przedmiot opracowania i położenie terenów analizy.....	2
4	Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki”.....	3
5	Propozycje zmian planu - ogólna charakterystyka przedmiotu i zakresu problemowego planu.....	4
6	Charakterystyka i ocena istniejącego zagospodarowania oraz środowiska przyrodniczego i krajobrazu obszarów objętych planem i terenów sąsiednich.....	6
7	Ocena przewidywanych przekształceń środowiska przyrodniczego.....	8
8	Charakterystyka uwarunkowań w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.....	10
9	Skutki realizacji ustaleń planu.....	10
10	Zalecenia wynikające z prognozy skutków wpływu zmian planu.....	12
11	Transgraniczne oddziaływanie.....	12
12	Rozwiązania alternatywne.....	12
13	Streszczenie.....	12
14	Wnioski końcowe.....	12
15	Adresowanie zaleceń prognozy.....	12

1.Podstawa opracowania

Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębu A-6 obejmującego działki o nr ewid. 16/22 i część działki 16/20** 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).

2. Metoda opracowania

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 XXIII/256/08 z dnia 26 czerwca 2008 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.

3.Przedmiot opracowania i położenie terenu analizy

Materiałem wyjściowym do prognozy jest projekt Uchwały Rady Miejskiej Aleksandrowie Łódzkim w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębu A-6 obejmującego działki o nr ewid. 16/22 i część działki 16/20

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.

4.Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki”

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki” przewiduje w obszarze objętym planem następujący kierunek działań - rozwój.

Tereny rozwojowe

Realizacja zabudowy w oparciu o plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się realizację mieszkalnictwa, usług i funkcji produkcyjnej. Usługi i zakłady produkcyjne o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, w uzasadnionych przypadkach wymagane jest opracowanie „raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko” zgodnie z Ustawą z dnia 9 listopada 2000 r o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 109, poz 1157).

Nieprzekraczalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje dla zabudowy mieszkaniowej, usług i produkcji (12 - 15 m); na terenach wiejskich 3 kondygnacje (2 kondygnacje plus poddasze użytkowe). Pełne uzbrojenie bezpieczne ekologicznie.

W zakresie infrastruktury technicznej „Studium ...” zakłada uzbrojenie terenu w systemy sieciowe w oparciu o studnie ujęcia komunalnego w Aleksandrowie Łódzkim, a w zakresie gospodarki ściekowej poprzez komunalną oczyszczalnię ścieków, zrealizowaną na terenach wsi Ruda Bugaj o przepustowości $Q=5000 \text{ m}^3/\text{d}$ obecnie, z możliwością rozbudowy do $9000 \text{ m}^3/\text{d}$ docelowo, zapewnia możliwość odbioru i oczyszczania ścieków z terenu miasta, a przez rozbudowę układów ciśnieniowych również z terenów pozamiejskich.

Do odbiorców miasta gaz doprowadzany będzie za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gazu średnioprężnego i niskoprężnego (w zależności od rejonu występowania danej sieci – gaz n.c. doprowadzany jest z 4 stacji redukcyjnych II°),

Docelowo zakłada się zaopatrzenie w ciepło z:

- kotłowni parowej „Sandra” (po jej przebudowie i modernizacji),
- kotłowni lokalnych na paliwo ekologiczne,
- indywidualnych źródeł ciepła wbudowanych u poszczególnych odbiorców.

Źródłem zasilania miasta i gminy w energię elektryczną jest stacja rozdzielczo – transformatorowa 110/15 kV „Aleksandrów” (RPZ). Zasila ona linie napowietrzne i kablowe 15 kV doprowadzające energię elektryczną do stacji transformatorowych 15/0,4 kV, a następnie liniami nn do poszczególnych odbiorców.

W przyszłości zakłada się, że w dalszym ciągu głównym źródłem zasilania odbiorców miasta i gminy Aleksandrów będzie RPZ „Aleksandrów”. Taki stan rzeczy wymaga odtworzenia i rozbudowy sieci 110 i 15 kV dla zaspokojenia rosnących potrzeb.

W zakresie sieci niskiego napięcia istnieje potrzeba sukcesywnej wymiany licznych odcinków sieci na nowocześniejszą i bezpieczniejszą (przewody izolowane) oraz dostosowaną do aktualnych obciążeń. Taka polityka pozwoli na likwidację złej jakości przesyłanej energii.

„Studium ...” adaptuje W zakresie podstawowego układu drogowego istniejące korytarze drogowe, rezerwując na pewnych fragmentach nowe odcinki przebiegu dla danej klasy drogi.

Adaptacji podlegają drogi wewnętrzne, nie zaliczone do dróg publicznych, które stanowią często drogi prywatne do obsługi terenów rolniczych.

Budowa nowych odcinków dróg na terenie miasta i gminy oraz modernizacja istniejących winna zapewnić tym drogom przypisaną klasę techniczną z zachowaniem pozostałych elementów technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

W zakresie obsługi komunikacją zbiorową zachowuje się przebieg istniejących linii autobusowych, z zaleceniem, w miarę potrzeb, ich rozwoju i podnoszenia standardu obsługi.

W zakresie układu ścieżek rowerowych zakłada się ich realizację w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg klas „Z” i „L”. Potrzeby i możliwości realizacji – do ustalenia w odrębnym, specjalistycznym opracowaniu.

5. 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 usług oznaczony na rysunku planu symbolem U. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%. 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.

Z zakresu ochrony środowiska:

- 1) Plan zakazuje:
 - a. lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego.
 - b. wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu,
 - c. prowadzenia działalności produkcyjnej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki do których inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) Na terenie objętym planem wprowadza się obowiązek:
 - a. 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,
 - b. ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych,
 - c. gromadzenia i selekcji odpadów na posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
 - d. usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach przemysłu, baz i składów i magazynów, zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych,
 - e. wprowadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym (niskiej i wysokiej) oznaczonym na rysunku planu symbolem U przy granicy z terenami ogrodów działkowych.
- 3) Plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze objętym granicami opracowania planu, znajdującego się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), poprzez:
 - a. zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;

- b. 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:
 - a. odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków we wsi Ruda Bugaj, poprzez przyłącze kanalizacyjne oraz sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b. ścieki odprowadzane do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.
- 3) W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - a. odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
 - b. 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,
 - c. że wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia terenu powinny zabezpieczać czystość odbiorników wód powierzchniowych i gleby,
 - d. odbiornikami wód opadowych są rowy melioracyjne, dopływy rzeki Bzury .
 - e. warunki odprowadzania wód opadowych do odbiorników, z uwzględnieniem ich oczyszczania zgodnie z obowiązującymi przepisami, określa organ wydający pozwolenia wodnoprawne.
 - f. z terenów o funkcji przemysłowej, składowej i magazynowej w systemach zakładowej kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu z piasku, zawiesin i zanieczyszczeń ropopochodnych do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na gruncie, do którego inwestor ma tytuł prawny
- 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 wbudowanych w obiekty kubaturowe.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi lub ciepło ze źródła zdalacynnego.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie do celów gospodarczych i grzewczych poprzez istniejące przyłącze gazowe z sieci gazowej średniego ciśnienia.

Z zakresu komunikacji

- 1) Ustalona jest obsługa komunikacyjna terenu za pośrednictwem drógi gminnej oznaczonej na rysunku planu.
- 2) W planie zapewnia się miejsca parkingowe na działkach użytkowników poszczególnych funkcji.

6.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 południowej części. Graniczy od:

- 1) zachodu - zachodnia granica działki nr ew. 16/20
- 2) południa – zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1.
- 3) wschodu – wschodnia granica działki nr ew. 16/22.
- 4) północy – północna granica działek nr ew. 16/20, 16/22.

Ponadto teren opracowania od wschodu graniczy z istniejącymi ogródkami działkowymi a od zachodu z nowopowstającym zakładem. W stanie istniejącym teren jest niezabudowany, odłogowany i porośnięty samosiewami.

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 interglacialnych, a także w okresie holocenijskim.

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 peryglacialnych.

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

Przez teren opracowania przebiega dział wodny I-go rzędu Bzura – Ner.

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

Teren opracowania porastają zbiorowiska roślinności samosiewowej w postaci młodej brzozy i sosny.

Obszary i obiekty przyrodnicze istniejące prawnie chronione

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

Dobra kultury

Nie dotyczy planu

Warunki sanitarne i zagrożenia antropogeniczne

Powietrze i hałas

Na stan sanitarny obszaru rzutuje:

- ruch komunikacyjny,
- niskie emitory 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. Teren opracowania znajduje się na peryferiach miasta w związku z tym nie jest narażony na uciążliwości akustyczne od istniejących dróg.

7. Ocena przewidywanych przekształceń środowiska przyrodniczego

Powierzchnia terenu i gleby

Nastąpi przekształcenie powierzchni terenu w obszarach przewidzianych 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.

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.

Ponadto 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.

Szata roślinna i świat zwierzęcy

Realizacja nowej funkcji nie będzie miała znaczącego wpływu na roślinność. W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi wycięcie części drzewostanu, jest to jednak drzewostan samosiewowy o niewielkiej wartości przyrodniczej. Nastąpi jednak 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 wpływu na warunki klimatyczne.

Obszary i obiekty przyrodnicze istniejące prawnie chronione oraz dobra kultury

Nie dotyczy planu.

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 niezabudowany, znajduje się w sąsiedztwie ogrodów działkowych, terenów usługowo-produkcyjnych i projektowanej obwodnicy miasta. 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

Po zrealizowaniu planowanej obwodnicy miasta klasy G (która sąsiaduje z terenem opracowania od północy), nadzwyczajne zagrożenia środowiska związane z jej eksploatacją 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.

8.Charakterystyka uwarunkowań w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

Teren jest zwodociągowany. Zaopatrzenie terenu opracowania w wodę w systemie centralnym poprzez projektowane przyłącza wodociągowe.

Teren jest skanalizowany.

Teren jest zelektryfikowany.

Teren miasta jest zgazyfikowany. Istnieje możliwość zasilania w gaz w oparciu o sieć gazową średniego.

Tereny działek mogą być zaopatrywane ze źródła zdalaczynnego lub z lokalnych źródeł ciepła.

Istniejący układ drogowy, tworzący sieć dróg publicznych, zapewnia podstawowe

powiązania terenu z obszarem zewnętrznym oraz powiązania lokalne. Powiązania wewnętrzne zapewnia droga lokalna.

9. Skutki realizacji ustaleń planu

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

Wprowadzane zmiany polegają przede wszystkim na wyznaczeniu nowego terenu pod usługi.

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

Możliwe skutki pozytywne

- 1) Ustalenie realizacji rozwiązań z zakresu odwodnienia terenu zabezpieczających czystość odbiorników wód powierzchniowych i gleby zapobiegnie potencjalnemu zanieczyszczeniu wód powierzchniowych i gleby niebezpiecznymi związkami.
- 2) Ustalenie zakazu wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu zapobiegnie potencjalnemu zanieczyszczeniu wód powierzchniowych i podziemnych.
- 3) Obowiązek zastosowania instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny jest gwarancją korzystnych warunków higieny atmosfery.
- 4) Ustalenie obowiązku gromadzenia odpadów na działkach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbioru i wywożenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie, jest gwarantem właściwej gospodarki odpadami.
- 5) Ustalenie obowiązku wprowadzenia i utrzymania zieleni izolacyjnej (średniowysokiej i wysokiej) na granicy terenu oznaczonego w planie symbolem U oraz ogrodów działkowych sąsiadujących z terenem opracowania poprawi wrażenia wizualne i estetyczne oraz zminimalizuje potencjalne oddziaływania projektowanego zainwestowania.

Możliwe skutki negatywne

- 1) Nowe funkcje spowoduje wyłączenie części terenu z jego aktywnej dotychczas biologicznie roli, nastąpi ubytek w istniejącym drzewostanie.
- 2) Realizacja zabudowy może wprowadzić pewne zmiany klimatu akustycznego związane ze wzmożonym ruchem komunikacyjnym. 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.
- 3) Realizacja planowanej funkcji terenu wiąże się z powstaniem lokalnych emitorów zanieczyszczeń. Przy zastosowaniu w procesach grzewczych nośników energii, powodujących znacznie mniejsze, ujemne oddziaływanie, niż powszechnie stosowane paliwa stałe, stopień zanieczyszczenia powietrza nie powinien przekroczyć dopuszczalnych wskaźników określonych w przepisach szczególnych
- 4) W pasie robót wystąpią tymczasowe uciążliwości związane z emisją hałasu i zanieczyszczenia powietrza podczas realizacji zamierzeń inwestycyjnych, w związku z dostawą sprzętu i materiałów budowlanych.

10. Zalecenia wynikające z prognozy skutków wpływu zmian planu

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) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U przy granicy z terenami ogrodów działkowych.
- 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.

11. Transgraniczne oddziaływanie

Nie dotyczy planu.

12. Rozwiązania alternatywne

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.**

13. Streszczenie

Zgodnie z uchwałą podjętą przez Radę Miejską w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębu A-6 obejmującego działki o nr ewid. 16/22 i część działki 16/20. 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.

14. 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 **A-6 obejmującego działki o nr ewid. 16/22 i część działki 16/20** 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.

15. Adresowanie zaleceń prognozy

- 1) do strategii i programów działania organów gminy;
- 2) do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów sąsiadujących.