

Nazwa opracowania:

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI, DLA CZĘŚCI OBSZARU WYZNACZONEGO  
DZIAŁKAMI O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466,  
467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5, 468, 469, 640/4 i 640/5, obręb A-1**

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

Zleceniodawca: **Urząd Gminy Aleksandrów Łódzki**

Autor: **mgr Barbara Wysmyk-Lamprecht**

Łódź, kwiecień 2010 r.

## Spis treści

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Informacje wstępne.....                                                                                                                                                                                                                                                                | 3  |
| 2. Informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy.....                                                                                                                                                                                                                    | 3  |
| 3. Informacje o zawartości, głównych celach projektu planu oraz jego powiązaniach z innymi dokumentami.                                                                                                                                                                                   | 3  |
| 4. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany jego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu.....                                                                                                                                                                   | 7  |
| 5. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.....                                                                                                                                                                                                      | 8  |
| 6. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.....                                                    | 10 |
| 7. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego planu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska, zostały uwzględnione podczas opracowywania planu.....                             | 10 |
| 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.....                                  | 12 |
| 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..... | 13 |
| 10. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym planie.....                                                                                                                                                                                                           | 16 |
| 11. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania.....                                                                                                                                    | 17 |
| 12. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.....                                                                                                                                                                                                                | 17 |
| 13. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym.....                                                                                                                                                                                                                            | 18 |

## **1. Informacje wstępne**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, dla części obszaru wyznaczonego działkami o numerach ewidencyjnych 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5, 468, 469, 640/4 i 640/5* (wersja marzec 2010 r.). Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta Uchwałą Nr XVI/192/08 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 stycznia 2008 roku.

Zawartość prognozy została opracowana zgodnie z wytycznymi (art. 51, 52 i 53) zawartymi w obowiązującej *Ustawie 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 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

Prognoza składa się z części opisowej (tekstu) i graficznej – rysunku sporządzonego w skali 1:1000.

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.

Dokumenty, opracowania, akty prawne i inne materiały źródłowe wykorzystane przy sporządzaniu prognozy zostały zestawione na końcu opracowania.

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

Prace nad sporządzaniem prognozy prowadzone były z wykorzystaniem badań terenowych jak i kameralnych. Wykorzystano dostępne materiały kartograficzne, opracowania dotyczące środowiska przyrodniczego oraz dokumenty planistyczne dotyczące obszaru objętego opracowaniem planu oraz jego otoczenia.

Zebrane i poddane analizie informacje zawarte w materiałach źródłowych 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.

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

W projekcie planu miejscowego, który składa się z części opisowej (tekst planu – projekt uchwały Rady Miasta) oraz graficznej (rysunku planu w skali 1:1000) określono dla całego obszaru objętego projektem planu:

- 1) tereny, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określone liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczenie terenów podstawowe i uzupełniające;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 6) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

- 8) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
  - 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
  - 11) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
  - 12) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
  - 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Projekt planu nie określa:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż takie w granicach obszaru objętego planem nie występują;
  - 2) granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w granicach obszaru objętego planem.

Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usług śródmiejskich, oznaczone na rysunku planu symbolami **1Uś** i **2Uś** – ich przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa usług śródmiejskich, realizowana w kamienicach o cechach małomiasteczkowych i tradycyjnym charakterze pierzejowej zabudowy centrum miasteczka. Przeznaczeniem uzupełniającym mogą być infrastruktura techniczna, dojazdy, zieleń i elementy małej architektury. Istniejąca zabudowa tworząca pierzeję Placu Kościuszki została wskazana do wymiany (przy czym budynek drewniany, wpisany do gminnej ewidencji zabytków zlokalizowany przy Placu Kościuszki 15 zaleca się zrekonstruować w pierzei ul. Łęczyckiej jako pomnik historycznej zabudowy Aleksandrowa Łódzkiego). Obowiązuje likwidacja parterowych obiektów handlowych (kiosków) w narożniku Placu Kościuszki/ulicy Skłodowskiej oraz w pierzei ulicy Skłodowskiej, dopuszcza się tymczasowe ich funkcjonowanie do czasu realizacji zabudowy docelowej. Realizacja wolnostojącej zabudowy w głębi działki możliwa jest wyłącznie po wcześniejszej lub równoległej realizacji budynku tworzącego pierzeję Placu Kościuszki (teren 1Uś) lub ul. Warszawskiej (teren 2Uś). Wysokość budynków tworzących pierzeję Placu Kościuszki ustalono na trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe o wysokości nieprzekraczającej wysokości budynku położonego pod adresem Plac Kościuszki 20, czyli 13,0 m. Powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 20% powierzchni działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, wskaźnik intensywności zabudowy ustalono na poziomie wartości maksimum 1,0 dla terenu 2Uś i 1,5 dla terenu 1Uś;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW** – jego przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, a przeznaczeniem uzupełniającym: usługi nieuciążliwe, dojazdy, infrastruktura techniczna, zieleń, parkingi, elementy małej architektury. Obowiązuje likwidacja istniejącej w ramach terenu zabudowy. Ustalono realizację całości jako jednego zadania inwestycyjnego lub możliwość wtórnego podziału alternatywnie: na dwie działki budowlane o minimalnej szerokości frontu (w granicy

z przestrzenią drogi publicznej) 45,0 m i powierzchni min. 3000 m<sup>2</sup> lub na więcej działek o powierzchni minimum 1000 m<sup>2</sup> każda, pod warunkiem realizacji drogi wewnętrznej. Wysokość budynków mieszkalnych ustalono na maksimum 4 kondygnacje, zakazano lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garaży i wiat. Powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 20% powierzchni działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, wskaźnik intensywności zabudowy ustalono na poziomie wartości maksimum 0,8;

- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U** – jego przeznaczeniem podstawowym ma być zabudowa o funkcji usługowej, a przeznaczeniem uzupełniającym funkcja mieszkaniowa lokalizowana wyłącznie powyżej parteru oraz infrastruktura techniczna, dojazdy, zieleń i elementy małej architektury. Plan ustala możliwość adaptacji istniejącego budynku lub ewentualna realizację nowego zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy. Powierzchnia biologicznie czynna musi stanowić minimum 20% powierzchni działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, wskaźnik intensywności zabudowy ustalono na poziomie wartości maksimum 2,0;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD** - szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, ma być zakończona placem do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m;
- 5) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD** (północno-zachodni fragment chodnika ulicy Plac Kościuszki z całkowitym zakazem realizacji wszelkiej zabudowy) - plan ustala przeznaczenie podstawowe jako teren obsługi komunikacji pieszej;
- 6) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP** - teren obsługi komunikacji pieszej o szerokości w liniach rozgraniczających zmiennej od 6,5 – 8,0 m;
- 7) teren usług oświaty, dla którego obowiązują ustalenia mpzp Miasta Aleksandrów Łódzki przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr XXVII/241/04 z dnia 16 grudnia 2004r., oznaczony na rysunku planu symbolem **UO**;
- 8) teren urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **E** – plan ustala adaptację istniejącej stacji transformatorowej.

W zakresie infrastruktury technicznej plan ustala min.:

- 1) sieć wodociagową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę;
- 2) docelowo odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na komunalnej oczyszczalni we wsi Ruda Bugaj; obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych z terenu zabudowy mieszkaniowej przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy działki;
- 4) odprowadzenie wód opadowych z terenów utwardzonych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania powierzchniowo;
- 5) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne nośniki energii ekologicznie czystej lub zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”;

- 8) w zakresie usuwania nieczystości stałych plan ustala się selekcję i gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na terenie urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska określone dla całego obszaru objętego planem dotyczą min. zakazu lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, a także realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie został stwierdzony. Powyższe ograniczenia nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury.

Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, w projekcie planu określono stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 *ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (opłata planistyczna) na poziomie 0%.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest rehabilitacja urbanistyczna północnego kwartału przyrynkowego, tworzącego pierzeje Placu Kościuszki, głównego historycznego wnętrza urbanistycznego Aleksandrowa Łódzkiego poprzez:

- 1) poprawę ładu przestrzennego dzięki świadomemu kształtowaniu, szczególnie zrujnowanej, północnej pierzei placu, najważniejszej przestrzeni publicznej miasta;
- 2) uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego wnętrza kwartału przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych;
- 3) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami, z uwzględnieniem zasad rozwoju zrównoważonego.

Na szczególną uwagę zasługuje wprowadzenie zasady zrównoważonego rozwoju jako podstawy kształtowania struktury przestrzennej miasta. Potrzeba konieczności ochrony walorów środowiska przyrodniczego analizowanego obszaru została zawarta w zapisach ogólnych i szczegółowych tekstu planu omówionych w kolejnych rozdziałach niniejszej prognozy.

*Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) obliguje do uzyskania zgodności przewidywanych rozwiązań przyjętych w planie miejscowym z ustaleniami studium.

Ustalenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego potrzeb powstała niniejsza prognoza są zgodne z przyjętymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki* uchwalonym *Uchwałą nr XVIII/281/01 Rady Gminy Aleksandrów z 18 kwietnia 2001 r.* W ww. *Studium* cały analizowany obszar znajduje się w ramach strefy urbanizacji Ua i terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji. Są to tzw. tereny adaptowane – tereny przeznaczone pod zabudowę na podstawie ostatnich, obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, zawierające również zabudowę istniejącą, posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. W strefie tej wg ustaleń *Studium* obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem wymiany budynków, modernizacji i rozbudowy. Dopuszcza się zabudowę istniejących rezerw terenowych, wskazane jest dążenie do pełnego uzbrojenia, szczególnie w zakresie kanalizacji. Dla funkcji występujących na obszarze objętym planem ustalono: dla mieszkalnictwa wielorodzinnego wysokość - do 4 kondygnacji, dla usług – możliwość realizacji jako wydzielone lub wbudowane w budynki mieszkalne.

W studium uwarunkowań analizowany obszar znajduje się w „strefie ochrony konserwatorskiej B”, w której „ochronie podlega rozplanowanie, zachowane stare podziały własnościowe, charakter pierzei i skala zabudowy”, a wymiana istniejącej zabudowy może dotyczyć jedynie: bezwartościowej zabudowy gospodarczej i obiektów dysharmonizujących (np. parterowe pawilony handlowe) lub wynikać z bardzo złego stanu technicznego budynków, uzasadniającego nieopłacalność remontu. W studium zwrócono uwagę na konieczność weryfikacji terenowej (aktualizacji) ewidencji rejestru zabytków, gdyż część budynków drewnianych znajduje się w złym stanie technicznym (np. dwa budynki umieszczone w ewidencji konserwatorskiej, położone na obszarze objętym planem - Pl. Kościuszki 15 i 16).

Objęty procedurą sporządzania planu miejscowego fragment miasta Aleksandrowa Łódzkiego posiada obowiązujący obecnie plan miejscowy zatwierdzony uchwałą nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego obszar objęty zmianą planu stanowi fragment terenu D11MN,U, a niewielki północny fragment to część terenu D8UO. Dla terenu D11MN,U obowiązujący plan ustala przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną. Północny fragment obszaru objętego zmianą planu, oznaczony symbolem D8UO został przeznaczony pod powiększenie terenu szkoły, przewidzianej do adaptacji z możliwością modernizacji i ewentualnej rozbudowy.

Obecna zmiana w stosunku do obowiązującego planu polegać będzie na przeznaczeniu obszaru pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługową o charakterze i gabarytach właściwych dla centrum małego miasta, a więc raczej typu „kamieniczki” tworzące pierzeje historycznego rynku niż wolnostojące domy jednorodzinne.

W *Opracowaniu ekofizjograficznym*, sporządzonym na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego miasta, analizowany obszar znajduje się poza terenami o najwyższych i średnich walorach przyrodniczych w mieście. Zaliczony został do terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, stanowiących potencjalne źródło degradacji środowiska.

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

Obszar objęty projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny położone w strefie śródmiejskiej miasta – obszar przylegający do Placu Kościuszki od strony północnej między ul. Skłodowskiej a ul. Warszawską.

Ukształtowanie terenu w ramach analizowanego obszaru i terenów sąsiednich jest jednolite – teren jest płaski, nie występują w jego obrębie żadne wypukłe ani wklęsłe formy terenu. Analizowany obszar jest pozbawiony zbiorników wód powierzchniowych. Podłoże budują grunty gliniaste, gliny zwałowe i gliny piaszczyste. Całość obszaru zajmują grunty budowlane, nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Analizowany obszar, tak jak całe miasto, zlokalizowany jest w zasięgu występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 *Niecka Łódzka*.

W granicach analizowanego obszaru nie występują obiekty ani obszary prawnie chronione ani strefy ochrony wód podziemnych. Nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż kopalin.

Obszar jest zagospodarowany w różnorodny sposób. Na terenach w sąsiedztwie Placu Kościuszki zlokalizowana jest zabudowa typowa dla strefy śródmiejskiej Aleksandrowa – parterowe drewniane domy mieszkalne (obecnie niezamieszkałe, zdewastowane). Teren

nieruchomości przy Pl. Kościuszki 18 wraz z terenem wewnątrz analizowanego obszaru stanowił pierwotnie jeden duży kompleks zakładu przemysłowego ZPP „Sandra”. Obecny sposób jego użytkowania - drobny handel i usługi, w tym produkcja rajstop oraz centrum opakowań foliowych, nie jest właściwy w tak eksponowanej lokalizacji - przy starym rynku, głównej przestrzeni publicznej miasta. Zachodnia część obszaru opracowania to tereny zabudowy usługowej (pięć kiosków w narożniku rynku i wzdłuż ul. Skłodowskiej - obiekty dysharmonizujące w przestrzeni), nieużytkowany teren porośnięty zielenią niską na zapleczu apteki przy ul. Skłodowskiej, trafostacja oraz utwardzony plac (o nawierzchni asfaltowej). Wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania zlokalizowany jest ciąg pieszo-jezdny stanowiący wjazd na teren szkoły, a dalej ciąg pieszy prowadzący w kierunku ul. Warszawskiej. Teren wzdłuż ul. Warszawskiej zajmuje ośrodek Centrum Pomocy Rodzinie i Usług Socjalnych oraz Dom Dziennego Pobytu „Wrzos” oraz tereny usługowe: apteka, skup złomu, sprzedaż paneli i listew, bar.

Poza szpalerem drzew (głównie akacje i lipy) wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania oraz kilkoma pojedynczymi okazami drzew (brzozy, klony w południowej części obszaru) zieleń występująca w granicach analizowanego obszaru nie przedstawia dużej wartości przyrodniczej. Są to głównie trawy i krzewy porastający wszelkie wolne od zabudowy przestrzenie, największe w zachodniej części obszaru opracowania.

Cały obszar opracowania leży w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny zespół centrum miasta, wyznaczonej w obowiązującym studium oraz planie zagospodarowania dla miasta. Ochronie w tej strefie podlegają: układ rozplanowania, forma i skala zabudowy, a także istniejące podziały własnościowe. Obiekty zabytkowe znajdujące się w obrębie nieruchomości przy Placu Kościuszki zostały zdewastowane po zaprzestaniu ich użytkowania i powinny być przeznaczone do rozbiórki.

Atutem obszaru, pod względem możliwości jego zagospodarowania, jest położenie w centrum miasta, przy głównej ulicy prowadzącej ruch lokalny i ponadlokalny (ul. Warszawska jest drogą wojewódzką nr 71 Aleksandrów – Stryków).

Plan nakłada na przyszłych użytkowników terenów szereg wymogów z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego i infrastruktury technicznej, które niewątpliwie mają na celu jeśli nie poprawę, to przynajmniej niedopuszczenie do pogorszenia stanu środowiska na analizowanym obszarze, z tego względu należy wnioskować iż brak realizacji ustaleń zmiany planu mogły niekorzystnie wpłynąć na stan środowiska przyrodniczego badanego obszaru.

## **5. Charakterystyka sąsiedztwa obszaru opracowania planu**

Obszar opracowania planu miejscowego zlokalizowany jest w otoczeniu terenów wielofunkcyjnych, z przewagą zabudowy mieszkaniowej, strefy śródmiejskiej Aleksandrowa Łódzkiego.

Od strony północnej do granicy analizowanego obszaru przylegają tereny zabudowy usług oświaty – liceum ogólnokształcące. Fragment terenu szkoły wchodzi w skład obszaru objętego opracowaniem a ciąg pieszo-jezdny wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania stanowi dojazd do terenu szkoły.

Wschodnia granica obszaru opracowania biegnie częściowo wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej ul. Warszawskiej - droga jednojezdniowa, asfaltowa, prowadząca jako droga wojewódzka nr 71 ruch tranzytowy przez miasto na kierunku Aleksandrów – Stryków. Dalsze sąsiedztwo od strony wschodniej stanowi osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – bloki wielkopłytowe 5-cio kondygnacyjne. Południowo-wschodni narożnik kwartału, który nie został włączony w granice obszaru sporządzania zmiany planu, zajmują trzy budynki na działkach o nr ew. 470/1 i 470/2 przy ul. Pl. Kościuszki 20 i Warszawskiej 2 w dobrym stanie technicznym.

Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego obszaru od strony południowej stanowi Plac Kościuszki, główny reprezentacyjny plan miasta, częściowo porośnięty zielenią wysoką (park miejski), częściowo zagospodarowany jako utwardzony plac postojowy. Po jego południowej stronie znajduje się ul. Ogrodowa – droga wojewódzka nr 71 relacji Łódź-Poddębice.

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

Rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określa *Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko* (Dz. U. Nr 257 poz. 2573 ze zm.). W odniesieniu do treści powyższego aktu prawnego w projekcie zmiany planu przyjęto dla całego obszaru planu następujące ograniczenia w lokalizacji tego typu przedsięwzięć:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem tych, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko nie został stwierdzony, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego, z zakresu infrastruktury technicznej.

Z powyższych zapisów wynika, iż przedsięwzięciami zaliczanymi do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą być realizowane w granicach obszaru opracowania planu są inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej. Projekt planu ustala, iż lokalizacja projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, ma się odbywać w liniach rozgraniczających ulic. Plan nie precyzuje konkretnych przebiegów, długości i rodzaju linii infrastruktury technicznej. Znaczące oddziaływanie na środowisko będące skutkiem realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ograniczy się zatem do wąskiego pasa terenu zawierającego się w liniach rozgraniczających jedynej w granicach obszaru opracowania planu drogi KDD. Sama droga oznaczona na rysunku planu symbolem KDD również zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zgodnie z *Rozporządzeniem* do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się „drogi publiczne o nawierzchni utwardzonej”). Jest to droga dojazdowa do terenów MW i U, poprowadzona częściowo w śladzie istniejącej drogi (ciąg pieszo-jezdny). Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających drogi wynosi 10 m, będzie ona zakończona placem do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m. Ze względu na obecne zainwestowanie planowanego do włączenia w pas drogowy terenu, poszerzenie drogi nie będzie się wiązało z dużą ingerencją w elementy środowiska przyrodniczego. Zasięg oddziaływania drogi będzie niewielki, ze względu na jej klasę (droga dojazdowa). Przewidywanymi znaczącymi oddziaływaniami będzie więc objęty teren drogi KDD oraz jej najbliższe otoczenie. Środowisko przyrodnicze tego terenu jest ubogie, typowe dla obszarów silnie zurbanizowanych. Po północnej stronie drogi (od strony szkoły) rośnie szpaler drzew, po południowej przewidzianej do włączenia w pas jezdny rośnie kilka krzewów, teren jest utwardzony.

Dopuszczalne do realizacji w granicach planu inwestycje uciążliwe dla środowiska nie wiążą 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 nie występują.

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

W granicach obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują żadne obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów *ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*.

Cały obszar należy do terenów intensywnie zurbanizowanych, o dużych przekształceniach naturalnego środowiska przyrodniczego, cechuje się związanym z tym brakiem istotnych walorów przyrodniczych. Ze względu na obecny stan zagospodarowania obszaru – mały udział użytkowanej zabudowy, nie generuje on istotnych uciążliwości dla środowiska przyrodniczego. Problem stanowi natomiast postępująca degradacja walorów krajobrazowych obszaru – zdewastowane, nieużytkowane budynki mieszkalne, produkcyjne i gospodarcze znacznie obniżają jakość krajobrazu tej części centrum miasta.

Obszar jest narażony na napływ zanieczyszczeń z zewnątrz - głównie zanieczyszczeń powietrza i hałasu, których źródłem jest eksploatacja pojazdów samochodowych przemieszczających się głównymi trasami komunikacyjnymi miasta (ul. Warszawska).

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

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

- 1) *Strategię zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej* (Strategia z Göteborga) – wśród 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) *Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2003-2006, z uwzględnieniem perspektywy na lata 2007-2010*.

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) *Strategia Rozwoju Kraju na lata 2007-2015* – dokument określający m.in. rodzaje wspieranych inwestycji priorytetowych w zakresie kształtowania infrastruktury ochrony środowiska tj. ochrona powietrza (w tym działania zmniejszające emisje 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 znalazła odzwierciedlenie w ustaleniach i regulacjach zawartych w projekcie planu miejscowego.

Postulat konieczności ograniczania zmian klimatu i promowania czystej energii znalazł odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu odnoszących się do zasad zaopatrzenia w ciepło. Projekt planu ustala zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw grzewczych ekologicznych, spełniających odpowiednie środowiskowe normy emisji.

Projekt planu, mając na uwadze potrzebę promowania wysokiej jakości zdrowia publicznego, w tym zapewnienia odpowiednich warunków życia dla mieszkańców i użytkowników poszczególnych terenów, zawiera ustalenia znacznie ograniczające możliwości pogorszenia warunków bytowania ludności. Szczególna uwaga została zwrócona na warunki akustyczne. Z przepisów art. 113 ust. 2 pkt 1 i art. 114 ustawy „*Prawo ochrony środowiska*” wynika potrzeba określenia w planie miejscowym, które z wyznaczonych terenów podlegają ochronie akustycznej. W obszarze planu do tego typu terenów zaliczone zostały tereny:

- 1) teren **MW** – jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowe i usługowe;
- 2) teren **UŚ** – jako teren o przeznaczeniu możliwym, równorzędnym na cele mieszkaniowe;
- 3) teren **U** – jako teren o przeznaczeniu uzupełniającym na cele mieszkaniowe;
- 4) teren **UO** – jako teren usług oświaty, związany z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

Na terenach tych, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone w *Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. Nr 120, poz. 826). Ochrona ww. terenów przed hałasem powinna polegać na zapewnieniu jak najlepszego stanu akustycznego środowiska, głównie poprzez:

- utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnej normy lub co najmniej na tym poziomie,
- zmniejszanie poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany.

Pozostałych terenów wchodzących w skład obszaru objętego projektem planu nie zakwalifikowano do podlegających ochronie przed hałasem, są to tereny nienormowane akustycznie (tereny komunikacji: KD, KDD i KP oraz teren urządzeń infrastruktury technicznej oznaczony symbolem E).

Wyrazem potrzeby uwzględnienia w planie zasady zrównoważonego rozwoju jest przyjęcie jako jednego z głównych celów planu: „ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami, z uwzględnieniem zasad rozwoju zrównoważonego”.

Dla każdego z terenów określono także potrzeby w zakresie rozbudowy systemów infrastruktury technicznej służącej ochronie środowiska. Ustalono m.in. iż podstawowym odbiornikiem ścieków będzie sieć sieci kanalizacji komunalnej, która będą one odprowadzane celem unieszkodliwiania do komunalnej oczyszczalni we wsi Ruda Bugaj. Ponadto plan ustala, iż obowiązuje zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustalono obowiązek zaopatrzenia z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj.

gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne nośniki energii ekologicznie czystej lub zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”.

Kształtowaniu właściwych proporcji pomiędzy obszarami zainwestowanymi i przeznaczonymi pod inwestycje oraz terenami otwartymi służą zapisy projektu planu określające procentowo udział minimalny terenów biologicznie czynnych wskazanych do zachowania w ramach każdego z typów terenów. Wielkości te wynoszą 20% dla terenów: 1Uś, 2Uś, MW i U.

#### **9. 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 nie występują ani nie są wskazywane do objęcia ochroną obszary Natura 2000, ani inne obiekty czy obszary podlegające ochronie na podstawie *Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*.

Rodzaje dopuszczalnych ustaleń planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zostały opisane w pkt. 5 niniejszej prognozy. Dopuszczalne ustaleniami planu działania, przy respektowaniu jego zapisów, nie powinny skutkować znaczącymi oddziaływaniami na środowisko. Uznano jednak, iż 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 oddziaływania wynikające z użytkowania obszaru objętego zmianą planu mogą być następujące:

- 1) emisja hałasu pochodzenia komunikacyjnego - oddziaływanie negatywne, o zmiennym dobowym natężeniu, występujące w perspektywie długoterminowej, wpływające na zdrowie ludzi. Źródłem tego rodzaju oddziaływania będzie ulica dojazdowa KDD, zapewniająca obsługę komunikacyjną terenów MW i U. Pośrednio zwiększeniu ulegnie także ruch samochodowy na ulicach przyległych do obszaru opracowania planu, a szczególnie na ul. Skłodowskiej;
- 2) emisja zanieczyszczeń do powietrza – oddziaływanie negatywne, stałe, występujące w perspektywie długoterminowej, oddziaływujące na powietrze, rośliny i zdrowie ludzi. Źródłem emisji mogą być samochody oraz procesy spalania paliw na cele grzewcze i bytowe mieszkańców i użytkowników terenów MW i U;
- 3) powstawanie ścieków deszczowych poprzez spłukiwanie zanieczyszczeń (pyłów, smarów, paliw) ze szczelnych powierzchni dachów, dróg i parkingów (strefa parkowania wyznaczona w granicach terenu MW) – oddziaływania negatywne, bezpośrednie i pośrednie, zmienne w zależności od warunków atmosferycznych, długoterminowe, oddziaływujące na wodę i powierzchnię ziemi (gleby);
- 4) powstawanie ścieków komunalnych – oddziaływania negatywne, zmienne w zależności od ilości użytkowników danego terenu, długoterminowe, oddziaływujące na wody. Realizacja ustaleń projektu planu przyczyni się do wzrostu ilości odprowadzanych ścieków z analizowanego obszaru w znaczny sposób – tereny dotychczas prawie nieużytkowane staną się terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Dla oszacowania ilości ścieków odprowadzanych z tych terenów należy przyjąć zużycie wody (równoważne w przypadku analizowanych terenów w centrum miasta z ilością odprowadzanych ścieków) na 1 mieszkańca rocznie w wysokości ok. 45-50 m<sup>3</sup>;

- 5) zmiana krajobrazu poprzez wprowadzenie nowej zabudowy w miejsce terenów zabudowy substandardowej – oddziaływanie pozytywne, bezpośrednie i długotrwałe; dotyczy głównie terenu MW oraz 1Uś;
- 6) zmniejszenie udziału powierzchni biologicznej czynnej – oddziaływanie negatywne, bezpośrednie i długotrwałe. Dotyczy głównie terenu MW, w ramach którego przewidywane jest wprowadzenie zabudowy na tereny porośnięte obecnie zielenią. Negatywny wpływ tych przemian będzie polegał na zmniejszeniu bioróżnorodności terenów oraz zmniejszeniu powierzchni retencji wód opadowych i roztopowych;
- 7) wytwarzanie odpadów – oddziaływanie negatywne, długoterminowe. W związku ze „wznowieniem” użytkowania terenów 1Uś, 2Uś i MW i realizacją nowej zabudowy lub modernizacją istniejącej należy spodziewać się wzrostu ilości wytwarzanych odpadów komunalnych. Skala tego wzrostu będzie zależna od ilości użytkowników terenów. Szacunkowo należy przyjąć, iż jedna osoba w ciągu roku wytworzy ok. 300 kg odpadów komunalnych, w których zasadniczy udział będą miały: odpady organiczne (ok. 36%), papier (ok. 20%) i tworzywa sztuczne (ok. 15%). W przypadku obiektów usługowych dodatkowo będą wytwarzane odpady związane z eksploatacją pomieszczeń (np. lampy oświetleniowe, opakowania). Początkowa faza realizacji zabudowy będzie się wiązała z powstaniem odpadów w postaci mas ziemnych z wykopów.

Należy pamiętać, iż oddziaływania, będące skutkiem realizacji ustaleń planu, będą występowały w fazie budowy poszczególnych obiektów, ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane.

#### **10. 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**

Realizacja ustaleń planu będzie skutkowała powstaniem nowych terenów z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową częściowo w miejscu istniejących ale nieużytkowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowo-produkcyjnej. Część nowej zabudowy pojawi się na terenach obecnie wolnych od zabudowy, porośniętych zielenią. W punkcie 8 niniejszej prognozy zostały omówione rodzaje przewidywanych (w większości negatywnych) oddziaływań na środowisko jakie mogą wystąpić w związku z realizacją ustaleń projektu planu.

Negatywne konsekwencje dla stanu środowiska przyrodniczego będą się wiązały ze wzrostem liczby użytkowników poszczególnych terenów, w porównaniu ze stanem istniejącym. Konieczność dostarczenia ciepła i ciepłej wody użytkowej dla potrzeb przyszłych użytkowników terenów będzie się wiązała ze zwiększeniem ilości emitowanych zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, wzrośnie ilość wytwarzanych odpadów komunalnych i wytwarzanych ścieków, a także zwiększy się natężenia ruchu samochodowego głównie prowadzonego ul. Skłodowskiej, będącego źródłem hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego. Uciążliwości te będą miały wpływ na pogorszenie walorów środowiska przyrodniczego analizowanego obszaru. Projekt planu określa zasady zagospodarowania terenów i ich obsługi infrastrukturą techniczną, które mają na celu zminimalizowanie ww. negatywnych oddziaływań.

Dla zapewnienia prawidłowych warunków życia ludności użytkującej tereny w granicach opracowania planu i poza jego zasięgiem, projekt planu zawiera ustalenia mające na celu zminimalizowanie negatywnych oddziaływań planowanych przedsięwzięć. Dla całego obszaru opracowania planu ustalono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie

dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Istotnym aspektem kształtowania prawidłowych warunków bezpieczeństwa i zdrowia ludzi przebywających na terenach w granicach planu jest zwrócenie uwagi na potrzeby osób niepełnosprawnych – projekt planu wprowadza wymóg zagospodarowanie terenu i kształtowania nawierzchni ulicy i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo. Ustala także w przypadku realizacji nowej zabudowy obiektów użyteczności publicznej w podpiwniczeniach lub stosownych pomieszczeniach parteru, stosowanie konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością bezkolizyjnej i szybkiej ich adaptacji dla celów ochrony ludności w sytuacji zagrożenia.

Dotrzymanie parametrów jakości powietrza (szczególnie w zakresie akustyki) i innych elementów środowiska przyrodniczego stanowiącego środowisko życia człowieka jest szczególnie istotne dla przyszłych użytkowników terenów z zabudową mieszkaniową oraz pobytem dzieci i młodzieży. Teren 2Uś graniczy bezpośrednio z drogą wojewódzką (ul. Warszawska), prowadzącą ruch tranzytowy przez miasto. Dotrzymanie parametrów w zakresie warunków akustycznych w pomieszczeniach sytuowanych od strony ulicy będzie więc wymagało zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu zgodnego z polskimi przepisami i Polskimi Normami. Korzystnym rozwiązaniem jest zaproponowana w projekcie planu lokalizacja usług komercyjnych co najmniej w parterach budynków tworzących pierzeję ul. Warszawskiej. Niewielka szerokość pobocza ul. Warszawskiej warunkuje, iż realizacja pasa zieleni izolacyjnej tłumiącej hałas i rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń pyłowych i gazowych nie jest możliwa.

Wprowadzenie nowego rodzaju zainwestowania na terenach w większości obecnie nieużytkowanych niewątpliwie będzie się wiązało ze wzrostem emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a tym samym z pogorszeniem warunków aerosanitarnych obszaru badań i jego bezpośredniego sąsiedztwa, w porównaniu ze stanem obecnym. Odształcenia parametrów jakości powietrza, przy respektowaniu zapisów planu, nie powinny być jednak znaczące. Na stan sanitarny powietrza w obrębie obszaru badań i w jego otoczeniu wpływ będą miały lokalne kotłownie oraz zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym także napływające z zewnątrz. Plan nie przewiduje zaopatrzenia terenów z miejskiej sieci ciepłej, ustala w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, obowiązek zaopatrzenia z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne nośniki energii ekologicznie czystej lub zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz niskoemisyjnych źródeł ciepła posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”. Wyklucza się tym samym stosowanie paliw, w tym m.in. węgla, koksu, które przy spalaniu emitują szkodliwe dla środowiska zanieczyszczenia.

Dla zabezpieczenia jakości wód powierzchniowych oraz wód podziemnych projekt planu zakazuje wprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników ściekowych. Obowiązuje podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej (ścieki trafią do oczyszczalni we wsi Ruda Bugaj). Ustalenia planu uwzględniają także aspekt ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed przenikaniem zanieczyszczeń transportowanych z wodami opadowymi. Plan ustala, iż wody opadowe pochodzące z terenów utwardzonych mają być odprowadzane przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania powierzchniowo. Preferowane jest wykorzystywanie wód opadowych w obiegach zamkniętych - z zachowaniem zasady, aby zatrzymać na miejscu wszystkie odpływy, które ze względu na swoje zanieczyszczenie nie wymagają odprowadzenia do kanalizacji

i wykorzystać je, a nadmierne odpływy np. rozsączyć w gruncie. Plan wprowadza obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów. Przy respektowaniu wytycznych planu nie powinno więc nastąpić pogorszenie jakości wód powierzchniowych ani podziemnych.

Analizowany obszar, ze względu na położenie w strefie śródmiejskiej, cechuje się znacznym ubóstwem pod względem różnorodności biologicznej, zarówno w świecie roślin (siedliska zurbanizowane) jak i zwierząt. Wprowadzenie nowej zabudowy odbędzie się częściowo kosztem terenów zajętych obecnie przez roślinność. Realizacja nowej zabudowy spowoduje zatem zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej (plan nakłada obowiązek zachowania m.in. 20% powierzchni jako biologicznie czynnej, będzie to jednak mniej różnorodny biologicznie obszar niż dotychczas). Plan ustala obowiązek maksymalnej ochrony istniejących drzew, w tym najwartościowsze obecnie okazy drzew wskazuje do zachowania. Plan ustala w ramach terenu KP obowiązek zachowania istniejącej zieleni - szpaleru drzew oraz jego uzupełnienie, a w ramach terenu KDD zachowanie istniejącego drzewa w rejonie ul. Skłodowskiej oraz nasadzenie w wyznaczonej przez nie linii szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

Roboty budowlane związane z realizacją nowej zabudowy będą skutkowały naruszeniem istniejącej powierzchni glebowej, ale właściwie tylko w miejscach dotychczas porośniętych zielenią. W części obszaru istnieje obecnie zabudowa lub nawierzchnie utwardzone pod którymi występują gleby antropogeniczne przeobrażone przez człowieka. Gleba z nowych wykopów fundamentowych pod budynkami zostanie usunięta, pod powstającymi nawierzchniami utwardzonymi i zabudowanymi nastąpi unieczynnienie gleby. Projekt planu nie określa zasady postępowania z masami ziemnymi pochodzącymi z wykopu, ale mogą one być zagospodarowane na terenie ich powstania (jeśli spełniają standardy jakości gleby lub ziemi) np. poprzez wykorzystanie do kształtowania terenów zieleni towarzyszących zabudowie.

Krajobraz obszaru objętego planem posiada cechy typowe dla obszarów intensywnie zurbanizowanych. Przewidywane zmiany krajobrazu jakie nastąpią w wyniku realizacji ustaleń planu będą dotyczyły całego analizowanego obszaru. Projekt planu zakłada takie ukształtowanie zabudowy, które pozwoli na harmonijne odtworzenie pierzei północnej Placu Kościuszki oraz pierzei wzdłuż ul. Warszawskiej. W planie ustala się m.in. iż lokalizacja budynków w ramach terenu 1Uś musi być zgodna z pierzejową i nieprzekraczalną linią zabudowy, podobnie w ramach terenu 2Uś. Zgodnie z ustaleniami planu forma, charakter i gabaryty obiektów małej architektury, szyldów i reklam, powinny być jednolite i dostosowane do historycznego charakteru miasta, a w elewacji budynku tworzącego pierzeję ul. Kościuszki okna powinny zachowywać proporcje podziałów wynikające z tradycji historycznej. Wymiana istniejącej zdekapitalizowanej zabudowy oraz likwidacja dysharmonizujących z otoczeniem tymczasowych kiosków wzdłuż ul. Skłodowskiej wydatnie wpłynie na poprawę walorów krajobrazowych tej części miasta.

Poza wyżej wymienionymi w planie rozwiązaniami zapobiegającymi, ograniczającymi lub kompensującymi negatywne oddziaływania występujące w ramach terenu 1P, zaleca się także, dla utworzenia maksymalnej możliwej powierzchni retencji lub drenażu wód opadowych, stosowanie ażurowych nawierzchni placów postojowych i wszelkich nawierzchni utwardzonych. Ze względów sanitarnych zaleca się również zadarnianie wszystkich wolnych od zabudowy i komunikacji powierzchni. Trawniki spełniają podstawową rolę sanitarno – higieniczną wychwytyjąc zanieczyszczenia, a sedymentacja pyłu na trawnikach przeciwdziała ich wtórnemu unoszeniu i przenikaniu do gleb.

## 11. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym planie

Jedyny dokument określający obecnie zakres prognozy oddziaływania na środowisko, jakim jest *Ustawa 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* wskazuje na konieczność przedstawienia w prognozie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie „*biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.*”

Ze względu na brak w granicach obszaru objętego opracowaniem oraz jego sąsiedztwie obszarów ochrony Natura 2000, nie wskazuje się w prognozie rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w projekcie planu.

Przekształcenie obszaru opracowania z częściowo zabudowanego, z sukcesywnie wzrastającym udziałem terenów nieużytkowanych (część z nich porasta spontanicznie rozwijająca się zielenią) w teren o dużej intensywności zainwestowania – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (współczynnik zabudowy ustalono w planie na od 0,8 do 1,5) z punktu widzenia walorów przyrodniczych i stanu środowiska przyrodniczego miasta nie będzie korzystne. Obecnie istniejąca tu zieleń, będąca efektem naturalnych procesów sukcesyjnych zachodzących na ugorze miejskim (czyli terenie pierwotnie zurbanizowanym, który przestał być użytkowany) nie przedstawia dużej wartości przyrodniczej, a jej potencjalne walory krajobrazowe skutecznie tłumi otoczenie w postaci zdewastowanej zabudowy. Nieużytkowana zabudowa (w tym zabytkowa) wraz z otaczającymi ją terenami zamieniającymi się w śmietniska stanowi element degradujący część reprezentatywnej przestrzeni miejskiej Aleksandrowa. Wprowadzone ustaleniami projektu planu przeznaczenie dla analizowanego obszaru stanowi kontynuację istniejącego zainwestowania w sąsiedztwie, a wykształcenie zabudowy pierzejowej wzdłuż głównych ulic: Warszawskiej i Placu Kościuszki przywróci historycznie ukształtowany układ zabudowy w centrum miasta.

Zastosowanie rozwiązania alternatywnego, jakim mogłoby być pozostawienie obszaru w dotychczasowym stanie prowadziłoby do dalszej postępującej degradacji tego obszaru. Wskazane w planie funkcje dla poszczególnych terenów należą do nieuciąźliwych, plan wyklucza możliwość prowadzenia działalności produkcyjnej. Wprowadzenie nowych funkcji i nowych użytkowników niewątpliwie przyczyni się do „ożywienia” i przywrócenia przestrzeni miejskiej jednego z najbardziej eksponowanych fragmentów miasta, stanowiącego część jego historycznego dziedzictwa.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, mają na celu stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania omawianego obszaru. Projekt planu uwzględnia konieczność zapewnienia odpowiednich standardów jakości życia mieszkańcom i użytkowników terenów o funkcjach chronionych.

Analiza ustaleń projektu planu i skutków ich realizacji daje podstawy do wnioskowania, iż alternatywne rozwiązania w stosunku do przyjętych w planie nie są uzasadnione.

## **12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania**

Skutki realizacji postanowień projektowanego dokumentu, będące oddziaływaniami na poszczególne elementy środowiska, w tym zdrowie ludzi, zostały szczegółowo opisane w punkcie 8 niniejszej prognozy.

Powinny one podlegać analizie poprzez systematycznie prowadzony monitoring w zakresie m.in.:

- 1) poziomu emisji zanieczyszczeń powietrza (pyłów i gazów) z poszczególnych obiektów oraz poziom emisji na danym terenie i w jego sąsiedztwie;
- 2) sposobów pozyskiwania ciepła na potrzeby ogrzewania budynków i w procesach produkcyjnych ;
- 3) stanu hydrobiologicznego i bakteriologicznego wód powierzchniowych w istniejącym na terenie 1P zbiorniku wodnym oraz w pobliskiej rzece (lewostronny dopływ Bzury);
- 4) parametrów akustycznych, szczególnie w przypadku terenu 1UO oraz innych terenów chronionych;
- 5) ilości oraz składu chemicznego i bakteriologicznego ścieków odprowadzanych z analizowanych terenów;
- 6) stanu zdrowotnego roślinności;
- 7) liczby wyciętych/posadzonych drzew, powierzchni wyciętych/posadzonych krzewów;
- 8) procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w granicach danego terenu, działki;
- 9) ilości wytwarzanych odpadów, sposobu ich składowania i odbioru.

Szczególnie istotne jest monitorowanie i konsekwentne egzekwowanie od inwestorów narzuconych ustaleniami planu zasad postępowania z wodami opadowymi. W strefie zurbanizowanej są one bowiem istotnym źródłem przenikania zanieczyszczeń do wód i gruntu. Podobnie szczególnej kontroli należy poddać stosowanie się do zasady obowiązku wykorzystywania paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin. Analizowany obszar położony jest w strefie gęstej śródmiejskiej zabudowy, o niekorzystnych warunkach przewietrzania, a w więc w przestrzeni gdzie tzw. niska emisja jest główną przyczyną kumulacji zanieczyszczeń powietrza.

Monitoring skutków realizacji postanowień projektu planu powinien rozpocząć się niezwłocznie po uchwaleniu planu, co pozwoli na uzyskanie danych wyjściowych do dalszych analiz. 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.

## **13. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko**

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko ze względu na projektowane przeznaczenie oraz położenie obszaru objętego opracowaniem planu w odległości ponad 250 km od najbliższej granicy sąsiedniego państwa.

#### 14. Streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (przed skierowaniem projektu planu do uzgodnień). Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb projektu *Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, dla części obszaru wyznaczonego działkami o numerach ewidencyjnych 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5, 468, 469, 640/4 i 640/5*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta *Uchwałą Nr XVI/192/08 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 stycznia 2008 roku*.

Zawartość prognozy została opracowana zgodnie z wytycznymi (art. 51, 52 i 53) zawartymi w obowiązującej *Ustawie 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 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.). Prognoza składa się z części opisowej (tekstu) i graficznej – rysunku sporządzonego w skali 1:1000.

Obszar objęty opracowaniem planu obejmuje tereny między Placem Kościuszki, ul. Skłodowskiej, terenem szkoły a ul. Warszawską. Otoczenie obszaru stanowią tereny wielofunkcyjne (z przewagą zabudowy mieszkaniowej) strefy śródmiejskiej Aleksandrowa Łódzkiego. Ze względu na obecny stan zagospodarowania obszaru i mały udział użytkowanej zabudowy, nie generuje on istotnych uciążliwości dla środowiska przyrodniczego. Problem stanowi natomiast postępująca degradacja walorów krajobrazowych obszaru – zdewastowane, nieużytkowane budynki mieszkalne, produkcyjne i gospodarcze znacznie obniżają jakość krajobrazu tej części centrum miasta.

W projekcie planu miejscowego, który składa się z części opisowej (tekst planu – projekt uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim) oraz graficznej (rysunku planu w skali 1:1000) wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego, których podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa lub mieszkaniowa wielorodzinna, a w zakresie układu komunikacyjnego – droga lokalna (fragment), dojazdowa oraz ciąg pieszy. Projekt planu wprowadza zmiany w zakresie funkcji poszczególnych terenów, ale utrzymuje generalne dotychczasowe wielofunkcyjne przeznaczenie obszaru. Wszystkie wyznaczone w granicach obszaru opracowania planu tereny zostały przeznaczone pod zainwestowanie, żaden pod zieleń.

Negatywne konsekwencje realizacji ustaleń planu dla stanu środowiska przyrodniczego będą się wiązały ze wzrostem liczby użytkowników poszczególnych terenów, w porównaniu ze stanem istniejącym. Konieczność dostarczenia ciepła i ciepłej wody użytkowej dla potrzeb przyszłych użytkowników terenów będzie skutkowałą zwiększeniem ilości emitowanych zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, wzrośnie ilość wytwarzanych odpadów komunalnych i wytwarzanych ścieków, a także zwiększy się natężenie ruchu samochodowego głównie prowadzonego ul. Skłodowskiej (jedyna droga dojazdowa do terenu z projektowaną zabudową mieszkaniową wielorodzinna). Projekt planu określa zasady zagospodarowania terenów i ich obsługi infrastrukturą techniczną, które mają na celu zminimalizowanie ww. negatywnych oddziaływań.

Wprowadzone ustaleniami projektu planu przeznaczenie dla analizowanego obszaru stanowi kontynuację istniejącego zainwestowania w sąsiedztwie, a wykształcenie zabudowy pierzejowej wzdłuż głównych ulic: Warszawskiej i Placu Kościuszki przywróci historycznie ukształtowany układ zabudowy w centrum miasta. Wprowadzenie nowych funkcji i nowych użytkowników niewątpliwie przyczyni się do „ożywienia” i przywrócenia przestrzeni miejskiej jednego z najbardziej eksponowanych fragmentów miasta, stanowiącego część jego historycznego dziedzictwa.

## **Materiały źródłowe**

*Miasto Aleksandrów Łódzki. Opracowanie ekofizjograficzne.*

*Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki przyjęty uchwałą nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dn. 16 grudnia 2004 r.*

*Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2003-2006, z uwzględnieniem perspektywy na lata 2007-2010.*

*Prognozowanie skutków przyrodniczych planu zagospodarowania przestrzennego, wyd. IGPIK – Oddział w Krakowie, 1998.*

*Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826).*

*Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257 poz. 2573 ze zm.).*

*Strategia Rozwoju Kraju na lata 2007-2015.*

*Strategia zrównoważonego rozwoju Unii Europejskiej (Strategia z Göteborga).*

*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki uchwalone uchwałą nr XVIII/281/01 Rady Gminy Aleksandrów z 18 kwietnia 2001 r.*

*Uchwała Nr XVI/192/08 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 stycznia 2008 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego część miasta Aleksandrowa Łódzkiego w obszarze wyznaczonym działkami: 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5, 468, 469, 640/4 i 640/5 – obręb A-1*

*Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.).*

*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 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).*

*Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, dla części obszaru wyznaczonego działkami o numerach ewidencyjnych 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5, 468, 469, 640/4 i 640/5, obręb A-1 - projekt, wersja marzec 2010 r.*