

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI DLA FRAGMENTU OBRĘBU A-3 OGRANICZONEGO
POŁUDNIOWĄ PIERZEJĄ PLACU KOŚCIUSZKI ORAZ ULICAMI: 11-GO
LISTOPADA, PONIATOWSKIEGO I JASIŃSKIEGO**

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Zleceniodawca: Urząd Miasta Aleksandrów Łódzki

Autor: mgr Barbara Wysmyk-Lamprecht

Faza opracowania : PROJEKT PLANU w wersji do wyłożenia do publicznego wglądu	Łódź, lipiec 2014 r.
---	----------------------

Spis treści

1. Przedmiot i cel opracowania
2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą
3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy
4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe
5. Zawartość, główne cele projektu planu i jego powiązania z innymi dokumentami
6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany jego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu
7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem
8. 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
9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania planu
10. 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
11. 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
12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwości ich przeprowadzania
13. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko
14. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Część graficzna

Prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze

skala 1:1000

1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 ograniczonego południową pierzeją Placu Kościuszki oraz ulicami: 11-go Listopada, Poniatowskiego i Jasińskiego.

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

Głównym celem prognozy jest zaprezentowanie zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego potrzeb powstała prognoza oraz wskazanie metod zmniejszenia potencjalnych uciążliwości.

2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą oraz jego otoczenia

Obszar objęty opracowaniem planu obejmuje fragment centralnej części miasta Aleksandrowa Łódzkiego między Placem Kościuszki, ul. 11 Listopada, ul. Poniatowskiego a ul. Jasińskiego, zajmuje powierzchnię 1,86 ha.

Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego oraz granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr XLIV/459/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 11 lipca 2013 roku w sprawie przystąpienia do zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 ograniczonego południową pierzeją Placu Kościuszki oraz ulicami: 11-go Listopada, Poniatowskiego i Jasińskiego.

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 przylega droga krajowa nr 72 relacji Łódź – Poddębice oraz położony przy niej Plac Kościuszki (plac i park miejski) - główny reprezentacyjny plac miasta, częściowo porośnięty zielenią wysoką, częściowo zagospodarowany jako utwardzony plac postojowy.

Wschodnia granica obszaru opracowania biegnie wzdłuż zachodnich granic działek, których fronty przylegają do ul. 11-go Listopada - drogi jednojezdniowej, asfaltowej. Dalsze sąsiedztwo od strony wschodniej stanowią tereny zabudowane śródmiejskie, z przewagą funkcji usługowych.

Przebiegająca wzdłuż południowej granicy obszaru ul. Poniatowskiego prowadzi lokalny ruch miejski, jest ulicą urządzoną. Dalej na południe zlokalizowane są tereny mieszkaniowe z przewagą zabudowy jednorodzinnej.

Funkcje mieszkaniowe pełnią także tereny graniczące z obszarem opracowania planu od strony zachodniej. Wzdłuż ul. Jasińskiego prowadzącej do terenów usługowych (urząd Miasta) zlokalizowane są domy jednorodzinne.

3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Prace nad sporządzaniem prognozy prowadzone były z wykorzystaniem badań terenowych (inwentaryzacja stanu zagospodarowania obszaru – czerwiec 2014 r.) jak i kameralnych. Wykorzystano dostępne materiały kartograficzne, opracowania dotyczące środowiska przyrodniczego oraz dokumenty planistyczne dotyczące obszaru objętego opracowaniem oraz jego otoczenia.

4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe

Podstawę prawną sporządzonej prognozy stanowią:

- 1) Uchwała Nr XLIV/459/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 11 lipca 2013 roku w sprawie przystąpienia do zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 ograniczonego południową pierzeją Placu Kościuszki oraz ulicami: 11-go Listopada, Poniatowskiego i Jasińskiego;
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647);
- 3) 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. Nr 199, poz. 1227 ze zm.);
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 poz.1397);
- 5) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826);

Materiały wyjściowe, opracowania:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 ograniczonego południową pierzeją Placu Kościuszki oraz ulicami: 11-go Listopada, Poniatowskiego i Jasińskiego, oprac. maj 2013 r.;
- 2) obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki;
- 3) obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki przyjęty Uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku;
- 4) Miasto Aleksandrów Łódzki. Opracowanie ekofizjograficzne, 2008;
- 5) Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2012 roku, WIOŚ 2013.

5. Zawartość, główne cele projektu planu i jego powiązania 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) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, stanowiące podstawę do określenia opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Projekt planu nie określa, gdyż poniższe nie występują na obszarze objętym planem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 3) granic, sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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) Up – teren zabudowy usług publicznych - obejmuje większość (1,22 ha, 66%) powierzchni obszaru opracowania projektu planu. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są budynki gospodarcze i garażowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi pieszo-dojazdowe oraz miejsca do parkowania (w środkowej części obszaru wyznaczono na rysunku planu strefę parkingowo-dojazdową). Nowa lokalizowana w ramach terenu zabudowa, ma powstać m.in. jako uzupełnienie południowej pierzei Placu Kościuszki - pokrywającej się z granicami strefy konserwatorskiej chroniącej układ urbanistyczny Rynku, z tego względu plan nakazuje zachowanie historycznych podziałów geodezyjnych, dostosowanie wszelkich działań inwestycyjnych do wymogów określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% działki budowlanej;
- 2) UMŚ - teren zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są budynki gospodarcze i garaże, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca do parkowania. Teren ten jest obecnie zabudowany i użytkowany na cele mieszkaniowe. Powierzchnia zabudowy nie może stanowić więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% działki budowlanej;
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej – obecny skwer u zbiegu ulic: Ogrodowej i 11-go Listopada. Przeznaczeniem dopuszczalnym terenu są obiekty małej architektury, ciągi pieszo-dojazdowe, miejsca do parkowania oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Powierzchnia utwardzona terenu nie może być większa niż 30%, a powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70%.

W obrębie terenu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, z wyłączeniem obiektów związanych z realizacją infrastruktury;

- 4) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej istniejącej ulicy Poniatowskiego – w granicach obszaru planu znajduje się jedynie północny fragment pasa drogowego;
- 5) KD-D – teren istniejącej ulicy Jasińskiego, drogi dojazdowej o urządzonej nawierzchni i chodnikach.

Dla ww. dróg plan ustala możliwość lokalizacji poza jezdnią, w obrębie linii rozgraniczających, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg, tablice lokalnego systemu informacji o mieście/gminie oraz urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

W zakresie infrastruktury technicznej plan ustala m. in.:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, z możliwością zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wód podziemnych;
- 2) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie, możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, możliwość zagospodarowania wód opadowych w miejscu powstania, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu oraz wtórne wykorzystanie wody;
- 4) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłnej. Plan dopuszcza zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych i indywidualnych z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych zapewniających wysoki poziom czystości emisji, dopuszcza pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane. Plan ustala selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem aktualnie obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

W projekcie planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U_P i UM_s określa się na 30% wysokość stawki, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Dla pozostałych terenów: ZP oraz dróg publicznych KD-L i KD-D nie ustala się wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska określone dla całego obszaru objętego planem dotyczą min. zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury, w szczególności budowy i modernizacji dróg, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Zapis ten zabezpiecza obszar przed lokalizacją funkcji mogących generować uciążliwości dla mieszkańców i użytkowników terenów o funkcjach chronionych tj. mieszkaniowych.

Zakazano również lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poza granice działek budowlanych w rozumieniu aktualnie obowiązujących przepisów.

Cel sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru został określony w paragrafie 3 projektu uchwały Rady Miejskiej, jest nim określenie nowych zasad kształtowania zagospodarowania fragmentu południowego, przyrynkowego kwartału, tworzącego pierzeję Placu Kościuszki, głównego historycznego wnętrza urbanistycznego, najważniejszej przestrzeni publicznej miasta Aleksandrowa Łódzkiego z poszanowaniem walorów kulturowych, przyrodniczych i ekonomicznych poprzez poprawę ładu przestrzennego.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) określa, iż ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ustalenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego potrzeb powstała niniejsza prognoza są zgodne z przyjętymi w obowiązującym *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki*, w którym obszar opracowania zaliczono do:

- 1) terenów zabudowy usługowej skupiających głównie istniejące funkcje usługowe – publiczne i oznaczonych symbolem Up – dwa tereny obejmujące skrajne części obszaru opracowania planu – północną i południową;
- 2) terenu zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz teren usług centrotwórczych typu: handel, usługi finansowe, administracja, gastronomia, turystyka, usługi publiczne, oznaczony symbolem Muc – obejmuje centralną część obszaru opracowania planu;
- 3) drogi klasy „L” – lokalnej, oznaczonej symbolem KDL – fragment istniejącej drogi lokalnej – ul. Poniatowskiego.

Objęty procedurą sporządzania planu miejscowego fragment miasta Aleksandrowa Łódzkiego objęty jest obowiązującym obecnie planem miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku. W planie tym wyodrębniono w obszarze opracowania tereny, o różnym przeznaczeniu lub różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie:

- 1) teren usług administracji, oznaczony na rysunku planu symbolem D30UA – teren obecnego Urzędu Miasta wraz ze skwerem od strony ul. 11-go Listopada;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem D26MN,U – zajmuje większość obszaru opracowania przedmiotowego planu, obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, parkingów oraz pozostałe wolne od zabudowy tereny;
- 3) tereny usług i drobnej wytwórczości, oznaczone na rysunku planu symbolem D29U – obejmuje teren budynku straży pożarnej wraz z otoczeniem;
- 4) teren drogi lokalnej – fragment ul. Poniatowskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem 35KL.

W obowiązujących dokumentach planistycznych obszar przeznaczony jest pod tereny o dominacji funkcji mieszkaniowej i usługowej. Obowiązujący obecnie plan zagospodarowania przestrzennego nakłada znaczące ograniczenia w możliwości realizacji zabudowy usługowej na niezabudowanym terenie w zachodniej części analizowanego obszaru. Możliwa jest jedynie realizacja usług związanych

z zaopatrywaniem i bytowaniem mieszkańców. Realizacja inwestycji gminnych z zakresu usług publicznych na tym obszarze wymaga zmiany planu miejscowego.

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.

6. 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 południowej między dwiema drogami tranzytowymi (nr 71 i 72) oraz ul. Poniatowskiego i ul. Jasińskiego.

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 w trybie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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. Przyrodniczo nie przedstawia on dużej wartości, niewielki teren zieleni urządzonej – skwer w rejonie skrzyżowania dróg prowadzących ruch tranzytowy przez miasto nie odgrywa znaczącej roli w systemie przyrodniczym miasta. Ma natomiast duże znaczenie w skali lokalnej zabezpieczając potrzeby wypoczynku dla okolicznych mieszkańców i użytkowników przestrzeni publicznych, a także pełniąc istotne funkcje aerosanitarne. W jego obrębie rosną głównie drzewa liściaste: dęby, klony, lipy jak również roślinność iglasta (m.in. jodła). Roślinność wysoka, poza wspomnianym skwerem, występuje głównie na terenach przyulicznych, są to klony, brzozy, lipy. Wewnątrz kwartału rosną pojedyncze drzewa i krzewy, a także pnącza na ścianach budynków.

Obszar planu jest obecnie częściowo zabudowany. Większość ze zlokalizowanych w jego obrębie 18 budynków pełni funkcje usługowe, publiczne lub komercyjne. Częściowo wpisują się one w układ zabudowy pierzejowej. Jedynie 2 budynki zlokalizowane w analizowanym obszarze planu pełnią funkcje mieszkaniowe, są odsunięte od ulicy na odległość 27÷38 m, co zapewnia korzystne warunki akustyczne i brak negatywnego wpływu ul. 11-go Listopada na warunki akustyczne terenów mieszkaniowych. Pozostała zabudowa to budynki gospodarcze i garaże. Istniejący sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru opracowania planu nie stwarza zagrożenia dla środowiska. Żadna z funkcji usługowych nie ma charakteru uciążliwego, zlokalizowane są tu m.in. siedziby Urzędu Miasta, Straży Pożarnej,

Na uwagę zasługują wartości kulturowe obszaru – obiekty wpisane do rejestru zabytków to: budynek ratusza (nr rej. A/624/125, decyzja z dnia 25 sierpnia 1967 r.) wzniesiony w 1824 r., w stylu klasycystycznym, murowany oraz jatki rzeźniczo-piekarskie, powstałe w latach 20-tych XIX w. (nr rej. A/625/220, decyzja z dnia 25 sierpnia 1967 r.). Zabytkowy budynek z 2 połowy XIX w. przy pl. Kościuszki 4 ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków. Obiekty zabytkowe na analizowanym obszarze są utrzymane w bardzo dobrym stanie technicznym.

Obszar planu jest w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną. W ulicach: 11-Listopada i Poniatowskiego biegną magistrale wodociągowe ϕ 300. W ulicach Ogrodowej i wzdłuż południowej pierzei Placu Kościuszki biegną przewody wodociągowe o średnicy ϕ 150, zaś w ulicy Jasińskiego przewody o średnicy ϕ 110. Ścieki bytowe z obszaru planu są odprowadzane poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków w Rudzie Bugaj. Wzdłuż ulicy 11-Listopada biegnie przewód ϕ 200, w ulicy Poniatowskiego ϕ 250. Obszar wyposażony jest także w sieć kanalizacji deszczowej, odprowadzającej podczyszczone wody opadowe do rzek: Bzura i Ziemna Woda. Wody opadowe odprowadzane są przez zlokalizowany w południowej części obszaru kolektor o średnicy ϕ 600, oraz sieci zlokalizowane w ulicach: Poniatowskiego i Jasińskiego. Energia elektryczna dostarczana jest kablem średniego napięcia (15kV) w ulicach: Ogrodowej i 11-Listopada oraz w południowej pierzei Placu Kościuszki – za pośrednictwem stacji transformatorowej zlokalizowanej poza analizowanym obszarem. Zasilanie w gaz ziemny obszaru planu odbywa się z gazociągów niskiego ciśnienia ułożonych w ulicach: 11 Listopada, Jasińskiego oraz w południowej pierzei Placu Kościuszki. Połączenia telekomunikacyjne zapewnia światłowód zlokalizowany w ul. 11-Listopada. Na działce nr ewid. 87/11 zlokalizowana jest stacja bazowa telefonii komórkowej. Zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej odbywa się z miejskiej sieci ciepłej.

Funkcjonowanie obszaru dzięki pełnemu wyposażeniu w infrastrukturę techniczną nie powoduje negatywnego wpływu na stan środowiska przyrodniczego w jego obrębie.

Analizowany obszar posiada obecnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy projekt planu zakłada jego zmianę w zakresie funkcji terenów z mieszkaniowo-usługowej na zabudowę z przewagą funkcji usług publicznych. Zmiana ta nie będzie miała zasadniczego wpływu na stan środowiska przyrodniczego obszaru i jego otoczenia. Obecnie jest to obszar położony w centrum miasta, przy ulicy o dużym natężeniu ruchu samochodowego, która ma zasadniczy wpływ na jakość środowiska w tym rejonie miasta. W przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu stan środowiska przyrodniczego analizowanego obszaru nie powinien się zatem pogorszyć.

Obszar opracowania graniczy ze strefą ochrony konserwatorskiej obejmującą historyczny zespół centrum miasta. Ochronie w tej strefie podlegają: układ rozplanowania, forma i skala zabudowy, a także istniejące podziały własnościowe. Obszar planu stanowi południową pierzeję Placu Kościuszki, tj. historycznego rynku miasta, wpisanego do rejestru zabytków jako układ urbanistyczny, zespół przestrzenny rynku - nr rej. A/126, decyzją z dnia 25 sierpnia 1967 r., stanowiącego jeden z najcenniejszych elementów z okresu powstania miasta i jego wczesnego rozwoju. Z tego względu konieczne jest wprowadzenie w obrębie analizowanego obszaru planu zabudowy uzupełniającej pierzeję rynku. Projekt planu przewiduje uzupełnienie pierzei placu i zachowanie usługowego charakteru zabudowy. Zasady projektu planu regulujące wysokość zabudowy, linię jej sytuowania, kolorystykę

elewacji, rodzaj materiałów budowlanych mają na celu uzyskanie pożądanego efektu harmonijnego wpisania nowej zabudowy w strukturę historycznie cennego obszaru miasta. Brak ustaleń projektu planu w tym zakresie mógłby skutkować powstaniem na tym eksponowanym obszarze miasta struktur zabudowy o nieodpowiedniej dla tego obszaru formie.

7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

W projekcie planu ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury, w szczególności budowy i modernizacji dróg, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej mówią o zasadzie zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną z istniejących sieci, w otaczających ulicach publicznych poprzez przyłącza. Wszystkie ulice, które znajdują się w granicach obszaru planu są już zrealizowane. Projekt planu nie przewiduje więc realizacji inwestycji o znaczącym wpływie na środowisko przyrodnicze obszaru. Przewidywany ustaleniami projektu planu sposób użytkowania obszaru będzie się wiązał z niewielkimi negatywnymi oddziaływaniami na środowisko polegającymi m.in. na zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej na skutek wprowadzenia nowej zabudowy. Tereny obecnie wolne od zabudowy stanowią powierzchnie gruntowe, częściowo zadarnione. Znaczna część terenów otwartych przewidzianych w projekcie planu pod zainwestowanie użytkowana jest obecnie jako parkingi. Rosnące wzdłuż ogrodzenia terenów od strony ul. Poniatowskiego i ul. Jasińskiego pojedyncze drzewa (klony, lipy, brzozy) cechują się dobrym stanem zdrowotnym.

Ze względu na położenie w centrum miasta, w obrębie terenów intensywnie zurbanizowanych, środowisko przyrodnicze obszaru należy do znacznie przekształconych. Jakość powietrza, stopień zanieczyszczenia gruntu i wód podziemnych oraz stan zdrowotny i jakość szaty roślinnej są podobne jak na terenach sąsiednich w centrum Aleksandrowa. Najbardziej przekształconym komponentem środowiska przyrodniczego jest grunt oraz powietrze. Tereny przyuliczne narażone są na hałas i emisję spalin.

8. 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 opracowania planu, w jego bezpośrednim sąsiedztwie, ani w bliskim otoczeniu nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Żaden z terenów nie został również w dostępnych opracowaniach ani publikacjach wskazany do objęcia taką ochroną.

Z terenów pranie chronionych najbliższej zlokalizowane są:

- 1) rezerwat „Torfowisko Rąbień” – w odległości 1,45 km;
- 2) Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Sokołówki” – w odległości 3,65 km;
- 3) Obszar Mający Znaczenie dla Wspólnoty PLH 100022 „Grądy nad Lindą” – w odległości 6,43 km.

Ze względu na obecny stan zagospodarowania obszaru, nie generuje on istotnych uciążliwości dla środowiska przyrodniczego w skali lokalnej ani szerszej. Jednym obiektem o uciążliwości w zakresie oddziaływania fal elektromagnetycznych jest stacja bazowa telefonii komórkowej.

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. Obszar opracowania planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie skrzyżowania ulic obciążonych największym ruchem samochodowym w mieście (ul. Ogrodowa, ul. Warszawska, ul. Wojska Polskiego i ul. 11-go Listopada). Przedmiotowy kwartał zabudowy jest jednak w większości użytkowany na funkcje nie podlegające ochronie akustycznej.

Z uwagi na reprezentacyjny charakter przedmiotowego obszaru – kwartał zabudowy śródmiejskiej ze zlokalizowanymi w jego obrębie budynkami Urzędu Miasta, wymaga podjęcia świadomych działań, które poprawią ład przestrzenny tej części miasta.

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

Organ gminy sporządzający dokumenty z zakresu planowania przestrzennego, w tym plan miejscowy stanowiący prawo lokalne, jest zobowiązany do uwzględnienia zapisów dokumentów nadrzędnych o różnym, głównie strategicznym dla danego obszaru charakterze. Cele ochrony środowiska zostały określone przez stosowne instytucje i władze państwowe na każdym ze szczebli planowania i zarządzania przestrzenią.

Do zasadniczych dokumentów w tym zakresie należą:

- 1) *Strategia Europa 2020*;
- 2) *Polityka ekologiczna państwa w latach 2009-2012 z perspektywą do roku 2016*;
- 3) *II Polityka ekologiczna państwa* (dokument z perspektywą do 2025);
- 4) *Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030*;
- 5) *Polska 2025 - długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju* (2000 r.).

Poszczególne ww. dokumenty różnią się tematyką przewodnią oraz stopniem szczegółowości poruszanych zagadnień, łączy je natomiast przyjęcie jako głównej zasady zrównoważonego rozwoju.

Cele oraz kierunki ochrony środowiska określone w powyższych dokumentach są ogólne i z punktu widzenia zakresu planu większe znaczenie mają ustalenia dokumentów o znaczeniu regionalnym i lokalnym, wśród nich znajdują się:

- 1) *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego* – aktualizacja z 2010 r.;
- 2) *Strategia rozwoju województwa łódzkiego 2020*;
- 3) *Program ochrony środowiska Gminy Aleksandrów Łódzki*.

Najważniejsze i najbardziej szczegółowe ustalenia i cele ekologiczne, ze względu na koncentrację wyłącznie na tematyce środowiska, zawiera *Program ochrony środowiska Gminy Aleksandrów Łódzki*. W *Programie* jako główne cele

w zakresie poprawy środowiska, których narzędziem realizacji może być miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przyjęto m.in.:

- 1) utrzymywanie i powiększanie zasobów zieleni;
- 2) zmniejszanie wielkości „niskiej emisji” energetycznej;
- 3) zmniejszanie „niskiej emisji” komunikacyjnej;
- 4) wzrost wykorzystania energii odnawialnej;
- 5) zwiększenie retencji wody;
- 6) likwidacja zagrożeń dla środowiska od składowanych odpadów.

Projekt planu zawiera ustalenia, które odnoszą się do ww. celów – reguluje sposób zaopatrzenia budynków w ciepło przy wykorzystaniu bezpiecznych ekologicznie nośników energii, ustala powierzchnie terenu, która musi pozostać wolna od zabudowy i czynna biologicznie, a także możliwość zagospodarowania wód opadowych w miejscu powstania, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu oraz wtórne wykorzystanie wody.

10. 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 granicach obszaru opracowania planu, w jego bezpośrednim sąsiedztwie, ani w bliskim otoczeniu nie występują obszary podlegające ochronie jako obszary *Natura 2000*. Żaden z terenów nie został również w dostępnych opracowaniach ani publikacjach wskazany do objęcia taką ochroną (znajdujące się najbliżej analizowanego obszaru tereny Natura 2000 zostały wskazane w pkt 8 prognozy).

Realizacja ustaleń projektu planu w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów będzie się wiązała z następującymi zjawiskami w zakresie oddziaływania na środowisko:

- 1) wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza - źródłem wzrostu emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie nowa zabudowa usługowa oraz pojazdy samochodowe poruszające się po ul. Jasińskiego, z której będzie się odbywał wjazd i wyjazd na teren Up, oraz na drogach dojazdowych do tej ulicy. Plan przewiduje zaopatrzenia terenów z miejskiej sieci ciepłej. Plan dopuszcza ponadto zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych i indywidualnych z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych zapewniających wysoki poziom czystości emisji. Wyklucza się tym samym stosowanie paliw, które przy spalaniu emitują szkodliwe dla środowiska zanieczyszczenia. Wzrost ilości użytkowników poszczególnych terenów obecnie użytkowanych ekstensywnie będzie się prawdopodobnie wiązał ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego, a tym samym ilości emitowanych do otoczenia spalin samochodowych i pyłów związanych z użytkowaniem samochodów;
- 2) wytwarzaniem odpadów – w granicach obszaru opracowania będą wytwarzane odpady związane z pobytem ludzi i funkcjonowaniem obiektów usługowych, czyli odpady komunalne. Szacunkowo należy przyjąć, iż zasadniczy udział w strumieniu odpadów będą miały: tworzywa sztuczne, papier i odpady organiczne, dodatkowo będą wytwarzane odpady związane z eksploatacją pomieszczeń (np. lampy oświetleniowe). Początkowa faza realizacji zabudowy będzie się wiązała z powstaniem odpadów w postaci mas ziemnych z wykopów;
- 3) wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – realizacja ustaleń projektu planu przyczyni się do wzrostu ilości odprowadzanych ścieków z analizowanego

obszaru – tereny obecnie częściowo nieużytkowane staną się terenami zabudowy usługowej. Ze względu na brak stałych mieszkańców ilość ścieków komunalnych odprowadzanych z tych terenów będzie niewielka;

- 4) wykorzystywaniem zasobów środowiska – projekt planu nie wyznacza żadnych terenów, na których dopuszczalna jest eksploatacja surowców;
- 5) zanieczyszczeniem gleby lub ziemi – na obszarze objętym projektem planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie mogłoby przy respektowaniu wytycznych projektu planu powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi. Plan zakazuje odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu, szczegółowo określa zasady gromadzenia odpadów;
- 6) przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu – realizacja nowego zainwestowania obszaru na zasadach określonych w planie nie będzie wymagała wprowadzenia zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu. Analizowany obszar jest płaski, pozbawiony form wklęsłych lub wypukłych - elementów różnicujących rzeźbę terenu;
- 7) emitowaniem hałasu – konsekwencją wprowadzenia nowej zabudowy usługowej będzie wzrost natężenia ruchu samochodowego na ulicach w sąsiedztwie analizowanego obszaru, szczególnie na ul. Skłodowskiej, która będzie jedyną drogą dojazdową do terenu UC. Plan nie wyznacza żadnych dróg w obrębie obszaru opracowania planu, poza fragmentem istniejącej drogi lokalnej KD (fragment ul. Plac Kościuszki);
- 8) emitowaniem pól elektromagnetycznych – emitorem pól elektromagnetycznych w ramach obszaru objętego opracowaniem będzie tak jak dotychczas stacja bazowa telefonii komórkowej, zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up, przy ul. Jasińskiego;
- 9) ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – ryzyko takie nie istnieje obecnie, nie powinno również zaistnieć w związku z zagospodarowaniem terenów zgodnie z ustaleniami planu – dla całości obszaru wiodącym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa. Dla całego obszaru objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

Wpływ ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego:

- 1) powietrze: w ramach całego obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poza granice działek budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych. Wprowadzenie zainwestowania na terenach w częściowo obecnie nieużytkowanych, niewątpliwie będzie się wiązało ze wzrostem emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a tym samym pogorszeniem warunków aerosanitarnych obszaru badań i jego bezpośredniego sąsiedztwa, w porównaniu ze stanem obecnym. Odształcenia parametrów jakości powietrza nie powinny być jednak znaczące. Na stan sanitarny powietrza w obrębie obszaru badań i w jego otoczeniu wpływ będą miały, tak jak dotychczas, zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym głównie napływające z zewnątrz (drogi wojewódzkie i powiatowe);

- 2) powierzchnię ziemi i gleby: roboty budowlane związane z realizacją nowej zabudowy będą skutkowały naruszeniem istniejącej powierzchni glebowej, ale właściwie tylko w miejscach dotychczas porośniętych zielenią, w części obszaru istnieją obecnie nawierzchnie utwardzone (parkingi), 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;
- 3) wody powierzchniowe i podziemne: dla zabezpieczenia jakości wód powierzchniowych oraz wód podziemnych projekt planu zakazuje wprowadzania zanieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych. Obowiązuje podłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej (ścieki trafiają 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, ograniczenie odpływu wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy poprzez możliwość ich retencjonowanie i zagospodarowanie w obrębie własnej działki. Przy respektowaniu wytycznych planu nie powinno więc nastąpić pogorszenie jakości wód powierzchniowych ani podziemnych;
- 4) klimat: lokalizacja nowej zabudowy na terenie obecnie nie zabudowanym wpłynie na pogorszenie parametrów klimatu lokalnego (ograniczenie warunków przewietrzania, zmniejszenie wilgotności), nie wpłynie jednak istotnie na klimat całego miasta;
- 5) zwierzęta i rośliny, ekosystemy: wprowadzenie nowej zabudowy odbędzie się częściowo kosztem terenów zajętych obecnie przez roślinność, głównie niską (trawniki). Realizacja nowej zabudowy spowoduje zatem zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej (plan nakłada obowiązek zachowania m.in. 10% powierzchni jako biologicznie czynnej w terenie Up i 70% w terenie ZP);
- 6) krajobraz: ze względu na położenie analizowanego obszaru sąsiedztwie strefy konserwatorskiej ochrony, zmiany jakie nastąpią należy rozważać w odniesieniu do elementów współtworzących krajobraz kulturowy miasta. Będą one dotyczyły całego analizowanego obszaru. Projekt planu zakłada takie ukształtowanie zabudowy, które pozwoli na harmonijne odtworzenie pierzei południowej Placu Kościuszki. W planie ustala się m.in. iż lokalizacja budynków w ramach terenu Up musi być zgodna z obowiązującą linią zabudowy. Zgodnie z ustaleniami planu forma, charakter i gabaryty obiektów małej architektury, szyldów i reklam, powinny być jednolite i dostosowane do historycznego charakteru miasta. Wprowadzenie nowej zabudowy i ukształtowanie harmonijnego zagospodarowania wydatnie wpłynie na poprawę walorów krajobrazowych tej części miasta;
- 7) zdrowie ludzi – w obrębie obszaru opracowania planu przewiduje się przebywanie ludzi na pobyt stały jedynie w obrębie terenu z istniejącą zabudową mieszkaniową - UMŚ. Użytkowanie sąsiedniego terenu Up w sposób określony w projekcie planu nie powinno skutkować negatywnym wpływem na zdrowie użytkowników terenu UMŚ podlegającego ochronie akustycznej jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Ochrona ww. terenu

przed hałasem powinna polegać na utrzymaniu poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie oraz na zmniejszaniu poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany.

Bardzo istotnym aspektem planu jest wprowadzenie zapisów o konieczności zagospodarowania wszystkich terenów w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.

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

Dla potrzeb niniejszej prognozy, przeanalizowano możliwe oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze w podziale na:

- 1) bezpośrednie – mechaniczne przekształcenia pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku technicznej zabudowy powierzchni ziemi - pod budynkami oraz nawierzchniami utwardzonymi (place postojowe), hałas, wytwarzanie odpadów;
- 2) pośrednie – emisja zanieczyszczeń pyłowych do powietrza, uszczelnienie powierzchni, ryzyko wystąpienia wypadków w trakcie budowy, zmiana krajobrazu w zachodniej części obszaru z otwartego na zainwestowany;
- 3) wtórne – zwiększenie spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni;
- 4) skumulowane – na terenie zainwestowanym będą kumulowały się różnego rodzaju zanieczyszczenia – ścieki bytowo-gospodarcze, emisje pyłowo-gazowe do atmosfery, odpady komunalne;
- 5) krótkoterminowe – emisja hałasu, ryzyko wystąpienia wypadków w fazie budowy;
- 6) długoterminowe – zmiany krajobrazu, uszczelnienie powierzchni, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej poprzez zajęcie zabudową, wytwarzanie odpadów (wzrost ilości odpadów komunalnych);
- 7) stałe – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej pod zabudowę terenów, zmiany krajobrazu, uszczelnienie powierzchni, wytwarzanie odpadów, emisje do powietrza;
- 8) chwilowe – ryzyko wystąpienia wypadków, hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego występujące w fazie budowy obiektów.

11. 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 usługową, częściowo w miejscu nieużytkowanych obecnie terenów. W zachodniej części obszaru nowa zabudowa pojawi się na terenach obecnie wolnych od zabudowy, zajętych pod parkingi, dojazdy lub porośniętych zielenią, głównie zadarnionych. Negatywne konsekwencje dla stanu środowiska przyrodniczego będą się wiązały ze wzrostem liczby użytkowników tych terenów, w porównaniu ze stanem istniejącym. Będzie się to wiązało ze zwiększeniem ilości emitowanych zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, wzrostem ilości wytwarzanych odpadów komunalnych i ścieków, a przede wszystkim ze zwiększeniem natężenia ruchu samochodowego głównie prowadzonego ul. Jasińskiego, będącego źródłem

hałasu i emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego także na tereny sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej. 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, opisane w punkcie 10 prognozy.

Dotrzymanie parametrów jakości powietrza (szczególnie w zakresie akustyki) i innych elementów środowiska przyrodniczego stanowiącego środowisko życia człowieka jest szczególnie istotne dla użytkowników terenów mieszkaniowych oraz sąsiadujących z obszarem planu.

W ramach całego obszaru objętego opracowaniem zaleca się pozostawienie jak największej ilości rosnących obecnie drzew, a ze względów sanitarnych 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.

12. Rozwiązania alternatywne do projektu planu

Ze względu na brak obszarów Natura 2000 w granicach badanego obszaru oraz w jego sąsiedztwie (w strefie możliwego oddziaływania rozwiązań zawartych w projekcie) nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych do zawartych w projekcie planu, bowiem rozwiązania zawarte w projekcie nie mają wpływu cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

Przekształcenie obszaru opracowania z obecnie częściowo niezabudowanego, w teren o znacznej intensywności zainwestowania – zabudowa usługowa, miejsca postojowe (współczynnik intensywności zabudowy ustalono w planie na minimum 0.6, maksimum 2, powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60% powierzchni działki budowlanej) z punktu widzenia kształtowania walorów przyrodniczych i stanu środowiska przyrodniczego miasta nie będzie korzystne. Wprowadzone ustaleniami projektu planu przywrócenie zabudowy pierzejowej wzdłuż głównej ulicy Placu Kościuszki przywróci historycznie ukształtowany układ zabudowy w centrum miasta. Wskazane w planie funkcje dla poszczególnych terenów należą do nieuciążliwych, plan wyklucza możliwość prowadzenia działalności produkcyjnej.

Zastosowanie rozwiązania alternatywnego, jakim mogłoby być pozostawienie obszaru w dotychczasowym stanie doprowadziłoby do utrwalenia chaosu przestrzennego tej części miasta i trwałej degradacji jego walorów. Zaproponowana lokalizacja zabudowy usługowej nie jest jedynym możliwym rozwiązaniem w zakresie zagospodarowania tego obszaru. Ze względu na rangę przedmiotowego obszaru w strukturze miasta (jest o miejsce o tożsamości historycznej kształtujące najważniejszą przestrzeń publiczną miasta) istotne jest respektowanie ustaleń projektu planu w zakresie usytuowania, gabarytów, kolorystyki i formy nowej zabudowy. Do innych funkcji, które mogłyby rozwijać się w analizowanym obszarze należy zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa oraz zieleń publiczna urządzona we wnętrzu działki. 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 w sąsiedztwie obszaru.

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

Metoda analizy realizacji projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego polega na ocenie projektowanego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach projektu planu działań zapobiegających, ograniczających, kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko, w tym krajobraz. Lokalizacja funkcji usług publicznych spowoduje w godzinach pracy poszczególnych instytucji wzrost natężenia hałasu oraz emisji zanieczyszczeń do powietrza w strefie przyulicznej. W strefie zurbanizowanej wody opadowe i roztopowe są istotnym źródłem przenikania zanieczyszczeń do wód i gruntu. Konieczne jest monitorowanie i konsekwentne egzekwowanie od inwestorów narzuconych ustaleń planu zasad kształtowania zabudowy oraz postępowania z wodami opadowymi, a także monitoring środowiska akustycznego obszarów chronionych.

Kontroli należy poddać sposób zaopatrzenia budynków w ciepło. 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.

14. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

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

15. Streszczenie 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 ograniczonego południową pierzeją Placu Kościuszki oraz ulicami: 11-go Listopada, Poniatowskiego i Jasińskiego. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta w uchwale Nr XLIV/459/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 11 lipca 2013 roku w sprawie przystąpienia do zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3.

Obszar objęty opracowaniem planu obejmuje fragment centralnej części Aleksandrowa Łódzkiego, zlokalizowany jest w otoczeniu terenów wielofunkcyjnych, z przewagą zabudowy mieszkaniowej, strefy śródmiejskiej Aleksandrowa Łódzkiego. Od strony północnej do granicy analizowanego obszaru przylega droga krajowa nr 72 relacji Łódź – Poddębice oraz położony przy niej Plac Kościuszki (plac i park miejski) - główny reprezentacyjny plac miasta, częściowo porośnięty zielenią wysoką, częściowo zagospodarowany jako utwardzony plac postojowy. Ze względu na obecny stan zagospodarowania obszaru i mały udział zabudowy, nie generuje on istotnych uciążliwości dla środowiska przyrodniczego. Problem stanowi natomiast postępująca degradacja walorów krajobrazu kulturowego tej części miasta – uzupełnienia wymaga południowa pierzeja Placu Kościuszki a wewnątrz obszaru nadania nowej funkcji o charakterze odpowiadającym potencjałowi miejsca (kwartał o charakterze reprezentacyjnym, w centrum miasta).

W granicach analizowanego obszaru nie występują obiekty ani obszary prawnie chronione ani strefy ochrony wód podziemnych. Nie stwierdzono występowania udokumentowanych złóż kopalin. Przyrodniczo nie przedstawia on dużej wartości. Niewielki teren zieleni urządzonej – skwer w rejonie skrzyżowania dróg prowadzących ruch tranzytowy przez miasto nie odgrywa znaczącej roli w systemie przyrodniczym miasta, ma natomiast duże znaczenie w skali lokalnej zabezpieczając potrzeby wypoczynku dla okolicznych mieszkańców i użytkowników przestrzeni publicznych, a także pełniąc istotne funkcje aerosanitarnie. Roślinność wysoka, poza wspomnianym skwerem, występuje głównie na terenach przyulicznych, są to klony, brzozy, lipy. Wewnątrz kwartału rosną pojedyncze drzewa i krzewy, a także pnącza na ścianach budynków.

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 usług publicznych, śródmiejska wielofunkcyjna oraz zieleń urządzona. W stosunku do obowiązującego obecnie planu miejscowego projekt planu wprowadza zmiany w zakresie funkcji poszczególnych terenów, ale utrzymuje generalne dotychczasowe wielofunkcyjne przeznaczenie tej części śródmieścia miasta.

Negatywne konsekwencje dla stanu środowiska przyrodniczego będą się wiązały ze wzrostem liczby użytkowników poszczególnych terenów, w porównaniu ze stanem istniejącym, co będzie skutkowało zwiększeniem ilości emitowanych zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, wzrostem ilości wytwarzanych odpadów komunalnych i ścieków, a przede wszystkim zwiększeniem natężenia ruchu samochodowego głównie prowadzonego ul. Jasińskiego (jedyna droga dojazdowa do północnej części terenu Up z projektowaną zabudową usługową). 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: Placu Kościuszki i ul. 11-go Listopada 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.