

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
ALEKSANDRÓW DLA OBSZARU MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI,
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE A-1, WYZNACZONEGO ULICAMI DASZYŃSKIEGO
OD NR 81 DO 109, ULICĄ B/N POMIĘDZY MIASTEM ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
A MIEJSCOWOŚCIĄ RUDA BUGAJ ORAZ ULICĄ PUSTĄ**

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ PLANU

Zleceniodawca: Urząd Miasta Aleksandrowa Łódzkiego

Autor: mgr Barbara Wysmyk-Lamprecht

Łódź, październik 2008 r.

Spis treści

1. Informacje ogólne

- 1.1. Przedmiot i cel opracowania
- 1.2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą
- 1.3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy
- 1.4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe
- 1.5. Powiązania z innymi dokumentami

2. Stan istniejący – analiza i ocena

- 2.1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania
- 2.2. Charakterystyka sąsiedztw
- 2.3. Istniejące problemy ochrony środowiska

3. Projektowane zagospodarowanie – analiza i ocena oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

- 3.1. Cele ochrony środowiska
- 3.2. Opis projektowanego zagospodarowania
- 3.3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych mpzp
 - 3.3.1. Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska
 - 3.3.2. Proporcja terenów o różnych formach użytkowania
- 3.4. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi
- 3.5. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze
- 3.6. Rozwiązania alternatywne do projektu planu
- 3.7. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu
- 3.8. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko
- 3.9. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

Spis rysunków

Prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze

skala 1:1000

1. INFORMACJE OGÓLNE

1.1. Przedmiot i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Gminy Aleksandrów dla obszaru miasta Aleksandrów Łódzki, położonego w obrębie A-1, wyznaczonego ulicami Daszyńskiego od nr 81 do 109, ulicą b/n pomiędzy miastem Aleksandrów Łódzki a miejscowością Ruda Bugaj oraz ulicą Pustą.*

Treść prognozy została opracowana w dostosowaniu do wymagań zawartych w obowiązujących przepisach:

- 1) *ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150);*
- 2) *rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197, poz. 1667).*

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.

1.2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą

Obszar objęty opracowaniem planu obejmuje fragment miasta Aleksandrowa Łódzkiego o powierzchni ok. 3,01 ha.

Granice analizowanego obszaru wyznaczają:

- 1) od zachodu - zachodnia granica działek nr ew. 21/1, 21/2, 21/3, 21/4, 21/5;
- 2) od północy – północna granica działek nr ew. 21/1, 22/1, 25, 26, 27, 28/1, 29/1, 30/1, 31, 32, 33/1, 34/1, 35, 36, 37, 38/1, 39/1 oraz południowa granica Rudy Bugaj;
- 3) od wschodu – wschodnie granice działek nr ew. 42/1, 41, 40, 39/2, 39/1, oraz ulica Pusta;
- 4) od południa – południowa granica działek nr ew. 21/5, 22/5, 23, 25, 26, 27, 28, 33/2, 34/2, 37, 38/2, 42/1, oraz ul. Daszyńskiego.

Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta *Uchwałą Nr XIII/130/07 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 31 października 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Gminy Aleksandrów dla obszaru miasta Aleksandrów Łódzki, położonego w obrębie A-1, wyznaczonego ulicami Daszyńskiego od nr 81 do 109, ulicą b/n pomiędzy miastem Aleksandrów Łódzki a miejscowością Ruda Bugaj oraz ulicą Pustą.*

1.3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

Prace nad sporządzaniem prognozy prowadzone były z wykorzystaniem badań terenowych (inwentaryzacja stanu zagospodarowania obszaru – wrzesień 2008 r.) jak i kameralnych. Wykorzystano dostępne materiały kartograficzne,

opracowania dotyczące środowiska przyrodniczego oraz dokumenty planistyczne dotyczące obszaru objętego opracowaniem oraz jego otoczenia.

1.4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe

Podstawę prawną sporządzonej prognozy stanowią:

- 1) *uchwała Nr XIII/130/07 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 31 października 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Gminy Aleksandrów dla obszaru miasta Aleksandrów Łódzki, położonego w obrębie A-1, wyznaczonego ulicami Daszyńskiego od nr 81 do 109, ulicą b/n pomiędzy miastem Aleksandrów Łódzki a miejscowością Ruda Bugaj oraz ulicą Pustą;*
- 2) *ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zm.);*
- 3) *ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25 poz. 150 ze zm.);*
- 4) *ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy – Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 100 poz. 1085);*
- 5) *rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197 poz. 1667).*

Przy opracowywaniu projektu planu oraz niniejszej prognozy, oprócz wyżej wymienionych, wzięto pod uwagę obowiązujące akty prawne w zakresie ochrony środowiska i gospodarowania przestrzenią:

- 1) *zagospodarowanie przestrzenne, prawo budowlane, inżynieria:*
 - a) *ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 ze zm.),*
 - b) *rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690 ze zm.),*
 - c) *rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 ze zm.),*
 - d) *ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2002 r. Nr 147 poz. 1229 ze zm.),*
 - e) *rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 80, poz. 563);*
- 2) *ochrona środowiska, ochrona przyrody:*
 - a) *ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880),*
 - b) *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.);*

- 3) powierzchnia ziemi:
ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.);
 - 4) odpady:
 - a) *ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 ze zm.),
 - b) *ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach* (Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251 ze zm.);
 - 5) gospodarka wodno-ściekowa:
 - a) *ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. prawo wodne* (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 ze zm.),
 - b) *rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego* (Dz. U. Nr 137, poz. 984);
 - 6) powietrze, hałas:
 - a) *rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. Nr 120, poz. 826),
 - b) *rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów* (Dz. U. Nr 192, poz. 1883).
- Materiały wyjściowe:
- 1) projekt Uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów dla obszaru miasta Aleksandrów, położonego w obrębie A-1, oprac. wrzesień 2008 r.;
 - 2) *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki* uchwalone uchwałą nr XVIII/281/01 Rady Gminy Aleksandrów z 18 kwietnia 2001 r.;
 - 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki przyjęty uchwałą nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r.;
 - 4) Miasto Aleksandrów Łódzki. Opracowanie ekofizjograficzne.

1.5. Powiązania z innymi dokumentami

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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. 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 *Studium* cały analizowany obszar znajduje się w ramach jednej jednostki funkcjonalno-przestrzennej (strefy) oznaczonej symbolem Ua. Obejmuje ona tzw. tereny adaptowane – tereny przeznaczone pod zabudowę na podstawie ostatecznych, 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. W strefie Ua mieszkalnictwo może być realizowane jako wielorodzinne lub jednorodzinne.

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 cały analizowany obszar przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami – teren oznaczony na rysunku planu symbolem C24MN/U. W granicach opracowania planu nie wytyczono żadnej drogi. Obsługę komunikacyjną tego rejonu zapewnia ul. Daszyńskiego – droga zbiorcza, powiatowa.

W *Opracowaniu ekofizjograficznym*, sporządzonym na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego miasta, analizowany obszar znajduje się w strefie obszarów o średnich walorach przyrodniczych. Został zaliczony do grupy A – terenów o warunkach korzystnych dla budownictwa kubaturowego (grunty zwarte, spoiste, twardeplastyczne lub sypkie średniozagęszczone i zagęszczone), lokalnie z utrudnieniami związanymi z występowaniem tzw. wód śródglinowych.

2. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena

2.1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania

Obszar objęty projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny położone w północnej części miasta, przy granicy z terenami wsi Ruda Bugaj.

W granicach opracowania można wyróżnić następujące formy użytkowania terenu:

- 1) tereny wykorzystywane pod zabudowę – stanowią ok. 5 % powierzchni obszaru;
- 2) tereny rolne – stanowią ok. 92 % powierzchni obszaru;
- 3) tereny dróg – stanowią ok. 3 % powierzchni obszaru.

Ukształtowanie terenu nie jest zróżnicowane – teren jest płaski, nie występują w jego obrębie żadne wypukłe ani wklęsłe formy terenu. Obszar ten jest pozbawiony zbiorników wód powierzchniowych. Większość obszaru stanowią tereny do niedawna użytkowane rolniczo, sporadycznie porośnięte zielenią wysoką w postaci pojedynczych drzew i krzewów. Dominują tu gleby pochodzenia mineralnego wytworzone z utworów piaszczystych i żwirowych, klasy bonitacyjnej IV i V. Nie wymagają one uzyskania na etapie opracowania obecnego projektu planu miejscowego zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż była ona uzyskana na etapie sporządzania obowiązującego planu miejscowego.

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.

Analizowany obszar jest zainwestowany w niewielkim stopniu – wzdłuż ul. Daszyńskiego koncentruje się pas zabudowy jednorodzinnej z usługami

(szesnaście budynków mieszkalnych jednorodzinnych i cztery budynki gospodarcze). Stan techniczny budynków jest zadowalający, wszystkie budynki są w stanie technicznym dobrym lub średnim.

W zakresie wyposażenie w infrastrukturę techniczną:

- 1) teren jest wyposażony w sieć wodociagową – wodociąg w ul. Daszyńskiego, woda jest doprowadzana ze studni ujęcia komunalnego;
- 2) ścieki sanitarne odprowadzane są do bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości płynnych; wody opadowe wsiąkają w grunt lub spływają powierzchniowo po terenie;
- 3) zasilanie w energię elektryczną odbywa się poprzez sieć napowietrzną 15 kV i napowietrzno-kablową niskiego napięcia 0,4/023 kV;
- 4) zaopatrzenie w ciepło jest realizowane w oparciu o lokalne kotłownie i indywidualne źródła ciepła wbudowane w obiekty poszczególnych odbiorców.

Obsługa komunikacyjna analizowanego obszaru zapewniona jest obecnie przez trzy ulice (dwie z nich są poza granicami obszaru planu):

- 1) ul. Daszyńskiego – z jezdnią asfaltową o szerokości 6,0 m i pasem drogowym szerokości ok. 18,0 m; droga powiatowa relacji Aleksandrów Łódzki – Grotniki – Ozorków;
- 2) ul. Pusta – z jezdnią gruntową i pasem drogowym o szerokości ok. 14,0 m; droga lokalna;
- 3) ul. Jana III Sobieskiego – działka gruntowa o szerokości pasa drogowego ok. 6,0 m.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty architektoniczne i tereny podlegające ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków, brak jest także dóbr kultury współczesnej. Obszar nie podlega ochronie archeologicznej.

Dla terenów w granicach obszaru opracowania planu głównym źródłem zagrożeń akustycznych jest transport drogowy prowadzony ul. Daszyńskiego. Jest to jedna z dróg zapewniających w mieście powiązanie komunikacyjne centrum z ponadlokalnym układem drogowym.

Dominującym typem własności gruntów jest własność gminna – ok. 50% powierzchni całego obszaru. Pozostałą część stanowią działki prywatne - ok. 35% powierzchni obszaru opracowania oraz działki własności Skarbu Państwa.

Obecny stan zainwestowania obszaru nie stwarza znaczących uciążliwości dla środowiska przyrodniczego – obecnie są one związane z emisją zanieczyszczeń do powietrza oraz ścieków przez użytkowników zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Daszyńskiego (obszar nie jest wyposażony w sieć kanalizacyjną). Atutem obszaru jest bardzo dobre powiązanie komunikacyjne z centrum i drogami wylotowymi z miasta.

2.2. Charakterystyka sąsiedztw

Bezpośrednie sąsiedztwo analizowanego obszaru stanowią ulice miejskie: ul. Daszyńskiego – o nawierzchni asfaltowej oraz ul. Pusta – o nawierzchni gruntowej. Są to ulice współtworzące układ komunikacyjny miasta, zapewniające powiązanie obszaru objętego opracowaniem planu z terenami pozamiejskimi m.in. poprzez drogi wojewódzkie nr 71 i 72. Północną granicę analizowanego obszaru stanowi granica administracyjna miasta, bezpośrednie sąsiedztwo obszaru planu stanowi ulica Bez nazwy na terenie wsi Ruda Bugaj w gminie Aleksandrów Łódzki. Od zachodniej strony granicę obszaru wyznacza granica działki nr ew. 20 – teren niezagospodarowany, otwarty.

Dalsze sąsiedztwo obszaru analizowanego stanowią ze wszystkich stron tereny o podobnej strukturze. Są to typowe dla strefy podmiejskiej miast stopniowo urbanizujące się tereny rolnicze.

Poza ul. Daszyńskiego generującą lokalnie największą uciążliwość akustyczną, żaden z obszarów sąsiadujących z obszarem objętym planem nie stwarza znaczących uciążliwości dla środowiska przyrodniczego i życia ludzi.

2.3. Istniejące problemy ochrony środowiska

Ze względu na niewielki stopień zainwestowania – ok. 5% powierzchni zajmują tereny zabudowane – większość obszaru nie generuje żadnych problemów w zakresie funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Obszar użytków rolnych klasy bonitacyjnej IV-V, na których zaprzestano prowadzenia upraw polowych, w większości porasta spontanicznie rozwijająca się roślinność.

Uciążliwość dla środowiska zlokalizowanej przy ul. Daszyńskiego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, związana jest głównie z brakiem wyposażenia terenu w infrastrukturę sieci kanalizacyjnej. Obszar jest wyposażony w sieć wodociągową, a odprowadzanie ścieków sanitarnych odbywa się w sposób indywidualny do zbiorników na nieczystości ciekłe zlokalizowanych na pojedynczych działkach. Potrzeba budowy sieci kanalizacyjnej jest niezbędna dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej tego rejonu miasta, tym bardziej iż jest on przewidziany do dalszej urbanizacji.

3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze

3.1. Cele ochrony środowiska

Cele sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru, zostały określone w § 2 projektu uchwały Rady Miejskiej (zwanego dalej tekstem planu).

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną, umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Aleksandrów Łódzki z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

Spośród powyższych zapisów 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.

3.2. Opis projektowanego zagospodarowania

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

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie określa:

- 1) granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ obiekty/obszary/wartości takie nie występują w obszarze opracowania;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ obszary takie (w myśl rozumienia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku) nie występują w obszarze opracowania.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MNu, 2MNu - zlokalizowane wzdłuż ul. Daszyńskiego, obejmują tereny już zainwestowane, z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną z towarzyszeniem usług (sklep spożywczy). Poza działka nr ew. 1-37, wszystkie pozostałe są zabudowane. Zgodnie z ustaleniami planu dopuszczalnym przeznaczeniem tych terenów mogą być nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 40 % całkowitej powierzchni zabudowy, stacje transformatorowe. Plan zakłada zachowanie w ramach terenów istniejącej zabudowy oraz realizację nowej.

Wysokość zabudowy mieszkaniowej ustalona została na maksimum dwie kondygnacje naziemne. Maksymalna powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach może zostać ustalona na 45% powierzchni działki, minimalna powierzchnia biologicznie czynna również na 45% powierzchni działki. Wskaźnik intensywności zabudowy ustalono do 0,5;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW - zlokalizowane na północ od terenów 1MNu i 2MNu. Są to obecnie tereny otwarte, nieużytkowane rolniczo, wolne od zabudowy. Zgodnie z ustaleniami planu dopuszczalnym przeznaczeniem tych terenów mogą być: ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi wewnętrzne, place zabaw dla dzieci, tereny zielone, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, sieć infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych oraz na innych kondygnacjach usługi o charakterze świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób (poradnictwo specjalistyczne np.: biura tłumaczeń, kancelarie prawnicze, gabinety lekarskie). Wysokość zabudowy ustalona została na maksimum 5 kondygnacji naziemnych. Plan zakazuje lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garaży i wiat. Powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach może wynosić maksymalnie 45% powierzchni działek, a powierzchnia biologicznie czynna musi zajmować nie mniej niż 45% powierzchni działek budowlanych. Wskaźnik intensywności zabudowy ustalono do 1,8;
- 3) teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL – projektowana droga publiczna (stanowi kontynuację ul. Sobieskiego na terenie miejscowości Ruda Bugaj), o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m, a w rejonie włączenia w ul. Daszyńskiego w granicy istniejącej działki. Droga o przekroju jednojezdniowym, dwupasowym. Powiązana jest z miejskim układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu z ul. Daszyńskiego;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD - projektowana droga publiczna, o szerokości w liniach rozgraniczających i parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi. Plan wyznacza tylko południową linię rozgraniczającą tej drogi (pod pas drogowy drogi 1KDD przeznacza się działki nr 24 i nr 3), pozostały pas drogowy zlokalizowany jest na terenie miejscowości Ruda Bugaj, bezpośrednio przy granicy planu.

W zakresie infrastruktury technicznej plan ustala min.:

- 1) sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych - odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej na terenie gminnej oczyszczalni ścieków. Plan nakłada wymóg podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, a do czasu jej wybudowania jedynie w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MNu i 2MNu dopuszcza możliwość odprowadzania ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu nieczystości do punktu zlewnego;
- 3) odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek, a z jezdni ulic, chodników, ścieżek rowerowych i terenów utwardzonych przez urządzenia ściekowe i studzienki do kanalizacji deszczowej (do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem przychodnikowym do rowu przydrożnego);

- 4) sieć napowietrzno-kablową średniego i niskiego napięcia, jako podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła, a także ze źródeł odnawialnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia; do czasu wybudowania sieci gazowej plan ustala możliwość zaopatrzenia w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora;
- 7) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic. Plan wprowadza zakaz lokalizacji wysokościowych wież telefonii komórkowej w obrębie całego terenu opracowania;
- 8) w zakresie usuwania nieczystości stałych plan ustala selekcję i gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

Plan na całym obszarze ustala zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, z wyjątkiem obiektów tymczasowych na potrzeby budowy w obrębie działki budowlanej.

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska określone dla całego obszaru objętego planem dotyczą min.: zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, a także przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, w tym budowy i przebudowy dróg oraz budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, garaży lub parkingów samochodowych, lub zespołów parkingów dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych. Plan zakłada konieczność zapewnienia odpowiednich warunków akustycznych na terenach o funkcji mieszkaniowej.

Z uwagi na wzrost wartości nieruchomości w obrębie terenów 1MW i 2MW, w projekcie planu określono 30% stawkę wzrostu wartości nieruchomości, służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opłata planistyczna).

3.3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych mpzp

3.3.1. Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

Ustalenia projektu planu respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska; szczegółowy wykaz aktów prawnych uwzględnionych przy tworzeniu projektu planu zawiera p. 1.4 prognozy.

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 analizowanym projekcie planu, do podlegających takiej ochronie zaliczono wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1M_{Nu}, 2M_{Nu}, 1MW i 2MW. Dla ww. rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi (*Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. Nr 120, poz. 826).

Plan nakłada obowiązek kształtowania przestrzeni w granicach obszaru objętego planem w sposób uwzględniający potrzeby osób niepełnosprawnych. Zgodnie z ustaleniami planu obowiązuje zagospodarowanie terenów i kształtowanie

nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Plan nie określa granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ani terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania planu ani jego bezpośrednim sąsiedztwie.

3.3.2. Proporcja terenów o różnych formach użytkowania

Projekt planu nie wprowadza zmian w przeznaczeniu terenów obecnie zainwestowanych (pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami wzdłuż ul. Daszyńskiego), wprowadza natomiast dla terenów otwartych rolnych nieużytkowanych, zajmujących obecnie większość obszaru, nowy rodzaj przeznaczenia – zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Realizacja ustaleń planu będzie więc skutkowała zasadniczą zmianą w proporcjach terenów o różnych formach użytkowania. Ponad 90% powierzchni analizowanego obszaru będą stanowiły tereny mieszkaniowe (w tym $\frac{3}{4}$ powierzchni zajmą tereny zabudowy wielorodzinnej), a pozostałą część komunikacyjne – droga 1KDL i 1KDD.

3.4. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi

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

- 1) wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza – istniejącym źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza są procesy spalania paliw na cele grzewcze i ciepłej wody użytkowej w obrębie terenów z zabudową mieszkaniową przy ul. Daszyńskiego. Ustalenia planu przewidują wzrost powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej - będą to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Plan nie przewiduje zaopatrzenia terenów mieszkaniowych z miejskiej sieci ciepłej, a tak jak dotychczas z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła, realizacja nowej zabudowy będzie więc wiązała się ze wzrostem emisji gazów i pyłów do powietrza. Dodatkowym źródłem wzrostu emisji tych substancji do powietrza będą procesy spalania paliw w pojazdach komunikacji samochodowej poruszających się projektowanymi drogami: 1KDL i 1KDD, stanowiącymi ulice dojazdowe do projektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) wytwarzaniem odpadów – dominującym rodzajem odpadów wytwarzanych przez użytkowników terenów objętych planem będą, tak jak dotychczas, odpady komunalne. Wzrośnie natomiast ilość wytwarzanych odpadów, skala tego wzrostu będzie zależna od ilości użytkowników terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1MW i 2MW, szacunkowo należy przyjąć, iż jedna osoba w ciągu roku wytworzy ok. 300 kg odpadów komunalnych. Ilość i rodzaj odpadów wytwarzanych przez użytkowników terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MNU i 2MNU powinna pozostać na dotychczasowym poziomie, gdyż jest on już obecnie zainwestowany i użytkowany prawie w 100% (pozostała 1 niezabudowana działka);
- 3) wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – realizacja ustaleń projektu planu przyczyni się do wzrostu ilości odprowadzanych ścieków z analizowanego obszaru w znaczny sposób – tereny dotychczas niezagospodarowane staną się terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na etapie projektu planu nie

jest możliwe dokładne określenie ilości odprowadzanych ścieków z nowych terenów mieszkaniowych (1MW i 2MW), wielkość ta jest bowiem uzależniona od ilości użytkowników poszczególnych terenów. Dla oszacowania ilości ścieków odprowadzanych z tych terenów należy przyjąć zużycie wody (równoważne w przypadku terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z ilością odprowadzanych ścieków) na 1 mieszkańca rocznie w wysokości ok. 45-50 m³. Nie zmienia się ilość ścieków odprowadzanych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MNu i 2MNu, nowe możliwości zabudowy tych terenów są bowiem ograniczone w zasadzie do jednej działki, pozostałe są już zainwestowane;

- 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 wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych 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 analizowanego obszaru. Analizowany obszar jest płaski, pozbawiony form wklęsłych lub wypukłych - elementów różnicujących rzeźbę terenu;
- 7) emitowaniem hałasu – obiektami zmieniającymi obecne warunki akustyczne analizowanego obszaru będą projektowane drogi: lokalna 1KDL stanowiąca kontynuację ul. Jana III Sobieskiego na terenie miejscowości Ruda – Bugaj oraz droga dojazdowa 1KDD, dla której w granicach planu wyznaczono jedynie południową linię rozgraniczającą (pozostała jej część jest zlokalizowana poza granicami planu). Ilość samochodów poruszających się po tych drogach będzie uzależniona od ilości użytkowników terenów 1MW i 2MW, a także terenów sąsiednich (poza planem). Konsekwencją wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej będzie wzrost natężenia ruchu samochodowego na ulicach w sąsiedztwie analizowanego obszaru, w tym szczególnie na ul. Daszyńskiego;
- 8) emitowaniem pól elektromagnetycznych – jedynymi emitarami pól elektromagnetycznych w ramach obszaru objętego opracowaniem mogą być stacje transformatorowe 15/04 kV oraz napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia. Plan ściśle nie określa rodzaju i przebiegu linii, nie wskazuje konkretnego miejsca lokalizacji trafostacji. Dla całego obszaru objętego analizą plan wprowadza zakaz lokalizacji wysokościowych wież telefonii komórkowej (źródła promieniowania elektromagnetycznego);
- 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 mieszkaniowa. Dla całego obszaru objętego planem obowiązuje bowiem zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, a także przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, w tym budowy

i przebudowy dróg oraz budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, garaży lub parkingów samochodowych, lub zespołów parkingów dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych.

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

- 1) powietrze – w planie ustalono obowiązek ogrzewania budynków oraz dostarczania ciepłej wody użytkowej z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste). Plan wskazuje również na możliwość pozyskiwania energii cieplnej ze źródeł odnawialnych. Wyklucza się tym samym stosowanie paliw, w tym m.in. węgla, koksu, które przy spalaniu emitują szkodliwe dla środowiska zanieczyszczenia. Dodatkowo w ramach całego obszaru objętego planem wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym (zapis istotny ze względu na lokalizację zabudowy mieszkaniowej) oraz wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm stężeń. Od przestrzegania przepisów przez użytkowników poszczególnych terenów będzie zależało, czy ilości wprowadzanych do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń będą powodowały przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń. Nowym źródłem emisji zanieczyszczeń będą natomiast samochody poruszające się po ulicach projektowanych: 1KDL i 1KDD oraz już istniejących: ul. Daszyńskiego. Pogorszą się więc warunki aerosanitarnie w bezpośrednim otoczeniu tych ulic. Na stan sanitarny powietrza obszaru opracowania planu wpływ będą miały, tak jak dotychczas, również zanieczyszczenia napływające z zewnątrz (układ komunikacyjny miasta, zabudowa);
- 2) powierzchnię ziemi i gleby – roboty budowlane związane z budową ulic oraz lokalizacją nowej zabudowy wielorodzinnej będą skutkowały naruszeniem istniejącej powierzchni glebowej (gleba z wykopów drogowych oraz fundamentowych pod budynkami zostanie usunięta, pod nawierzchniami utwardzonymi i zabudowanymi nastąpi unieczynnienie gleby);
- 3) wody powierzchniowe i podziemne – dla zabezpieczenia jakości wód powierzchniowych oraz wód podziemnych projekt planu zakazuje wprowadzania ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników z tymi ściekami. Ścieki bytowo – gospodarcze plan nakazuje odprowadzać do sieci kanalizacji komunalnej, do której obowiązkowo mają być podłączone wszystkie nieruchomości. Potencjalne źródła przenikania zanieczyszczeń do warstw wodonośnych w głębi ziemi, jakimi są zbiorniki na nieczystości płynne (tzw. szamba, zlokalizowane obecnie na nieruchomościach przy ul. Daszyńskiego), mają być zlikwidowane. Do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MNu, 2MNu) plan dopuszcza odprowadzanie ścieków jedynie do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego. Ustalenia planu uwzględniają także aspekt ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed przenikaniem zanieczyszczeń

transportowanych z wodami opadowymi. Plan wprowadza obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów. Wzrostowi retencji wód w granicach analizowanego obszaru ma służyć zapis planu o preferencji dla wykorzystywania wód opadowych z jezdni ulic, chodników, ścieżek rowerowych i terenów utwardzonych 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 rozsączyć w gruncie lub dążyć do opóźnienia odprowadzania wód opadowych do wód otwartych. Przy respektowaniu powyższych wytycznych planu nie powinno nastąpić pogorszenie jakości wód powierzchniowych i podziemnych w granicach analizowanego obszaru;

- 4) klimat – wprowadzenie zabudowy na tereny krajobrazu otwartego, będzie skutkowało modyfikacją siły i kierunków wiatru oraz prawdopodobnie warunków termicznych. W zakresie pozostałych warunków klimatycznych nie powinny nastąpić żadne zasadnicze zmiany w stosunku do stanu istniejącego;
- 5) zwierzęta i rośliny, ekosystemy – wprowadzenie nowej zabudowy (1MW i 2MW) odbędzie się kosztem terenów zajętych obecnie przez roślinność różnego typu – z przewagą niskiej i niewielkim udziałem zieleni wysokiej. Realizacja nowej zabudowy spowoduje zatem zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej (plan nakłada obowiązek zachowania m.in. 45% powierzchni jako biologicznie czynnej – będzie to jednak mniej różnorodny biologicznie obszar niż dotychczas), wpłynie negatywnie na funkcjonowanie ekosystemów w tej części miasta oraz uniemożliwi przemieszczanie się po tym terenie zwierząt;
- 6) krajobraz – zmiany krajobrazowe będą dotyczyły $\frac{3}{4}$ powierzchni analizowanego obszaru. W ramach terenów 1MW i 2MW nastąpi zmiana z krajobrazu otwartego na zurbanizowany zabudowany. Niektóre z zapisów planu mają na celu harmonijne wpisanie projektowanej zabudowy w krajobraz oraz nadanie jej estetycznego wyglądu, m.in. zapis o konieczności stosowania jednorodnych kolorystycznie materiałów do pokryć dachowych wszystkich budynków w ramach terenów z zabudową mieszkaniową, zalecenie stosowania naturalnej kolorystyki materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego (preferowany – kolor ceramiki, czerwony, brązowy), całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich, jaskrawozielonych i fioletowych. Plan określa także zasady budowy ogrodzeń poszczególnych posesji: zakaz stosowania betonowych prefabrykatów, obowiązek stawiania podmurowanych ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem metalowym bądź drewnianym lokalizowanych w granicy działki z przestrzenią publiczną;
- 7) zdrowie ludzi - użytkowanie poszczególnych terenów w sposób określony w projekcie planu nie powinno skutkować negatywnym wpływem na zdrowie użytkowników poszczególnych terenów.

Istotne dla zapewnienia prawidłowych warunków życia ludności na terenach wyznaczonych w planie, są ustalenia w zakresie ochrony akustycznej. Zgodnie z art. 113 ust. 2 pkt. 1 i art. 114 ustawy „Prawo ochrony środowiska” w ramach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazano tereny podlegające ochronie akustycznej oznaczone symbolami: 1MNu, 2MNu, 1MW i 2MW zakwalifikowane jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Pozostałych terenów wchodzących w skład obszaru objętego projektem planu (1KDL i 1KDD) nie zakwalifikowano do podlegających ochronie przed hałasem, są to tereny nienormowane akustycznie.

Ochrona terenów z zabudowa mieszkaniową przed hałasem powinna polegać na:

- 1) utrzymaniu poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie;
- 2) zmniejszaniu poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany.

Przepisem wykonawczym w zakresie ochrony akustycznej terenów jest *Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. Nr 120, poz. 826). Rozporządzenie to uszczegóławia kategorie terenów określone w Prawie Ochrony Środowiska oraz określa dla każdego typu terenów dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.

Bardzo istotnym aspektem planu jest wprowadzenie zapisów o konieczności takiego kształtowania przestrzeni i zabudowy, które pozwoli na bezkolizyjne 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. Analiza stanu istniejącego zainwestowania obszaru planu oraz projektowanych zamierzeń pozwala wnioskować, iż przedsięwzięciem budowlanym generującym największe oddziaływania na środowisko będzie budowa osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach terenów 1MW i 2MW. A także realizacja dróg 1KDL i 2KDD. Możliwości wprowadzenia nowej zabudowy w ramach pozostałych terenów (1MNu i 2MNu) są ze względu na istniejący stopień ich zabudowy ograniczone praktycznie do wymiany istniejącej zabudowy.

Dla potrzeb niniejszej prognozy, przy powyższych założeniach 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 jezdniami; hałas, emisja zanieczyszczeń pyłowych i gazowych;
- 2) pośrednie – ryzyko wystąpienia wypadków, zmiany krajobrazu;
- 3) wtórne – zwiększenie spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni;
- 4) krótkoterminowe – emisja hałasu, ryzyko wystąpienia wypadków w fazie budowy;
- 5) długoterminowe – zmiany krajobrazu, uszczelnienie powierzchni, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej poprzez zajęcie pod zabudowę i nawierzchnię drogową; wzrost ilości wytwarzanych odpadów;
- 6) stałe – zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej pod zabudowę terenów, zmiany krajobrazu, uszczelnienie powierzchni, wytwarzanie odpadów, emisje do powietrza;
- 7) chwilowe – ryzyko wystąpienia wypadków, hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego występujące w fazie budowy obiektów.

3.5. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze

Realizacja ustaleń planu będzie polegała m.in. na uruchomieniu nowych terenów mieszkaniowych (1MW i 2MW) w miejscu terenów obecnie niezainwestowanych, rolniczych. Będzie się to wiązało ze zmianami krajobrazowymi, zniszczeniem szaty roślinnej, zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej,

unieczynnienia gleb pod zabudową oraz zwiększeniem ilości odpadów i wytwarzanych ścieków. Wzrost liczby użytkowników poszczególnych terenów z zabudową mieszkaniową wielorodzinną będzie powodował lokalnie (na drogach zapewniających obsługę komunikacyjną tego rejonu miasta) zwiększenie natężenia ruchu samochodowego 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. Projekt planu zakazuje: prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz 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.

Dotrzymanie parametrów jakości powietrza i innych elementów środowiska przyrodniczego stanowiącego środowisko życia człowieka jest szczególnie istotne dla obecnych i przyszłych użytkowników terenów mieszkaniowych. Wzdłuż ulic zaleca się realizacja pasów zieleni izolacyjnej od strony terenów mieszkaniowych. Działania te przyczynią się do ograniczenia negatywnego oddziaływania akustycznego i rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń pyłowych i gazowych na tereny z zabudową mieszkaniową. Przy formowaniu pasa zieleni izolacyjnej zaleca się stosowanie ciągów roślinności wielowarstwowej o nieregularnym układzie drzew i krzewów, z dużym udziałem gatunków zimozielonych. Przy doborze gatunków należy brać pod uwagę ich odporność na warunki miejskie. Do najodporniejszych gatunków należą m.in.: akacja biała, brzoza brodawkowata, czeremcha zwyczajna, dąb czerwony, forsycja pośrednia, klon jesionolistny, klon polny, klon srebrzysty, klon zwyczajny, modrzew polski. Zaleca się wyprzedzające w stosunku do rozpoczęcia prac budowlanych wprowadzenie nasadzeń, przy czym dla osiągnięcia szybszych efektów materiał nasadzeniowy powinien mieć ok. 1 m wysokości. Prawdłowo ukształtowany pas zieleni izolacyjnej skutecznie zatrzymuje znaczną część zanieczyszczeń powietrza oraz łagodzi skutki uciążliwości powodowane hałasem. Innym rozwiązaniem może być wprowadzenie odpowiednich drobnych form architektonicznych spełniających rolę stałych ekranów akustycznych.

Ze względów sanitarnych zaleca się zadarnianie w ramach całego obszaru objętego opracowaniem 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.

3.6. Rozwiązania alternatywne do projektu planu

Z punktu widzenia walorów przyrodniczych, krajobrazowych i stanu środowiska przyrodniczego, przekształcenie obszaru opracowania (o dotychczasowej rolniczej funkcji) w teren o dużej intensywności zainwestowania nie będzie korzystne, jest jednak nieuniknione wobec postępującego rozwoju miasta ku jego peryferyjnym strefom. Wzrasta zapotrzebowanie na nowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej. Prowadzenie gospodarki rolnej w sąsiedztwie terenów o dużej intensywności zainwestowania oraz przy wzrastającej cenie gruntów budowlanych staje się coraz trudniejsze i mało opłacalne. Na gruntach rolnych w granicach obszaru opracowania zaniechano już prowadzenia upraw polowych (podobna tendencja dotyczy terenów sąsiednich), rozwijająca się tu roślinność podlega zgodnym z zasadami sukcesji przemianom od roślinności niskiej trawiastej, przez krzewiasto-zaroślową do drzewiastej.

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 terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej oraz projektowanej wielorodzinnej.

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

3.7. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu

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.

3.8. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

Ze względu na położenie obszaru objętego opracowaniem planu oraz projektowane przeznaczenie poszczególnych terenów, nie przewiduje się, aby realizacja ustaleń projektu planu mogła skutkować transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

3.9. 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, Gminy Aleksandrów dla obszaru miasta Aleksandrów Łódzki, położonego w obrębie A-1, wyznaczonego ulicami Daszyńskiego od nr 81 do 109, ulicą b/n pomiędzy miastem Aleksandrów Łódzki a miejscowością Ruda Bugaj oraz ulicą Pustą*. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dla ww. obszaru została podjęta *Uchwałą Nr XIII/130/07 Rady Gminy Aleksandrów z dnia 31*

października 2007 roku.

Obszar objęty opracowaniem planu obejmuje północno-zachodni fragment miasta Aleksandrowa Łódzkiego, tuż przy granicy z terenem miejscowości Ruda - Bugaj. Jest to obszar obejmujący tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej wzdłuż ul. Daszyńskiego oraz położone na północ od nich tereny rolne obecnie nieużytkowane. W granicach obszaru objętego planem znajduje się także dochodząca do ul. Daszyńskiego droga gruntowa stanowiąca przedłużenie ul. Jana III Sobieskiego w miejscowości Ruda – Bugaj.

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) wyodrębniono tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się podstawowe przeznaczenie terenu. Projekt planu nie zmienia dotychczasowego przeznaczenia terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną z towarzyszeniem usług wzdłuż ul. Daszyńskiego (1MNu i 2MNu). Zasadnicze zmiany jakie wprowadza plan miejscowy, dla którego potrzeb sporządzono niniejszą prognozę, polegają na wydzieleniu terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (1MW i 2MW) w miejscu obecnych nieużytków rolnych oraz określeniu parametrów ulic: lokalnej 1KDL i dojazdowej 1KDD (plan określa tylko jej południową linię rozgraniczającą).

Z punktu widzenia walorów przyrodniczych, krajobrazowych i stanu środowiska przyrodniczego, przekształcenie obszaru opracowania (o dotychczasowej rolniczej funkcji) w teren o dużej intensywności zainwestowania nie będzie korzystne, jest jednak nieuniknione i odpowiada aktualnym potrzebom inwestycyjnym miasta. W przypadku respektowania wszystkich zapisów planu oraz obowiązujących przepisów z zakresu ochrony środowiska, negatywne oddziaływanie na środowisko projektowanego i istniejącego zagospodarowania będzie znacznie ograniczone.