



mgr inż. Jacek Wiśniewski

1

SPIS TREŚCI

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

1. Podstawa opracowania

Prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębu A-4- ulica Południowa sporządzono na podstawie następujących aktów prawnych:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1192),
- 2) Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U z 2006r. Nr 129 poz. 902) z późniejszymi zmianami,
- 3) Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U z 2005. Nr 239 poz. 2019) z późniejszymi zmianami,
- 4) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (DZ.U z 2004 .Nr 92 poz. 880 z dnia 30 kwietnia 2004 r) z późniejszymi zmianami,
- 5) 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.

2. Metoda opracowania

Niniejsza prognoza została opracowana zgodnie z zasadami i metodą sporządzania Prognoz skutków wpływu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze. Wydawnictwo Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa 1997 r oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Materiały źródłowe

- 1) Uchwała Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr XIII/129/07 z dnia 31 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów.
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki opracowane przez Biuro Rozwoju w Łodzi Urbanistyka i Komunikacja.
- 3) Studium uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki opracowane przez Biuro Rozwoju w Łodzi Urbanistyka i Komunikacja.

3. Przedmiot opracowania i położenie terenu analizy

Materiałem wyjściowym do prognozy jest projekt Uchwały Rady Miejskiej Aleksandrowie Łódzkim w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębu A-4 – ulica Południowa.

Przedmiotem opracowania jest analiza ustaleń powyższego projektu planu mająca na celu określenie przewidywanych zmian w środowisku przyrodniczym w wyniku realizacji tych ustaleń i projektowanego sposobu użytkowania terenu oraz ocenę skutków ewentualnych zmian.

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

Celem planu jest:

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

4. Ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia ogólne dla rejonu zmian.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, zatwierdzony Uchwałą nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku zawiera min. następujące ustalenia w związku z projektowanym nowym planem miejscowym dla działki nr ew. 105/63.

W zakresie ochrony środowiska

1. Na całym obszarze plan zakazuje:
 - 1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem dróg,
 - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
2. Plan zakazuje lokalizowania obiektów kubaturowych na terenach nie posiadających zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego.
3. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
 - a) tereny **MW** jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi.
5. Na całym obszarze plan ustala obowiązek:
 - a) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii),
 - b) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej Gminy Aleksandrów Łódzki,
 - c) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień przydrożnych.

W zakresie infrastruktury technicznej

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:
 - a) zaopatrzenie Miasta Aleksandrowa Łódzkiego w wodę w systemie centralnym. Podstawą zaopatrzenia jest i pozostanie stacja wodociągu przy ul. 11 Listopada, pracująca w oparciu o zasoby ujęcia wód podziemnych, zatwierdzone w utworach górnokredowych, w ilości $Q_B = 814 \text{ m}^3/\text{h}$, tj. $19536 \text{ m}^3/\text{d}$.

- b) obowiązek zapewnienia możliwości zaopatrzenia w wodę z wodociągu komunalnego wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i inne cele funkcjonalne,
 - c) rozwój sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, z zachowaniem zasady lokalizacji wodociągów w liniach rozgraniczających ulic i dróg. Budowę sieci poza liniami rozgraniczającymi plan dopuszcza za zgodą właściciela terenu, z warunkiem uzyskania służebności gruntowej,
- 2) W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala:
- a) rozwój istniejącego rozdzielczego systemu sieci kanalizacyjnej i odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków we wsi Ruda Bugaj,
 - b) obowiązek wyposażenia docelowo w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich terenów rozwojowych oraz sukcesywne uzupełnianie wyposażenia w sieć już zainwestowanych terenów miasta w dzielnicach zachodnich i wschodnich,
 - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej plan dopuszcza dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rozwiązania indywidualne i gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości, pod warunkiem zapewnienia ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów; plan dopuszcza dla zabudowy rozproszonej odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych na własne przydomowe oczyszczalnie i po neutralizacji do gruntu, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych i szczególnych,
 - d) obowiązek lokalizacji kanałów (sanitarnych i deszczowych) w liniach rozgraniczających ulic, z zachowaniem zasad określonych w przepisach odrębnych i szczególnych. Budowę sieci poza liniami rozgraniczającymi ulic plan dopuszcza za zgodą właściciela terenu, z warunkiem uzyskania służebności gruntowej,
 - e) ścieki odprowadzane do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów; ścieki technologiczne należy podczyszczać z zanieczyszczeń przemysłowych (metale ciężkie, fenole, tłuszcze) w miejscu ich wytwarzania, przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej.
- 3) W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:
- a) odprowadzanie wód opadowych z terenów miasta w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
 - b) systemem miejskiej sieci kanalizacji deszczowej odwadniane będą tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny stref aktywności gospodarczej, tereny magazynowo – składowe i produkcyjno-handlowe, podstawowy układ ulic miejskich oraz w ograniczonym zakresie zabudowa jednorodzinna,
 - c) wody opadowe z dachów budynków w terenach zabudowy jednorodzinnej, ciągów pieszo - jezdnych i pieszych mogą być odprowadzane powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu,
 - d) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia terenów powinny zabezpieczać czystość odbiorników: wód powierzchniowych i gleby,
 - e) wody opadowe z terenów określonych w przepisach szczególnych jako zanieczyszczone mogą być odprowadzane do wód powierzchniowych lub do ziemi po uprzednim ich podczyszczeniu w stopniu i zakresie określonym w pozwoleniu wodnoprawnym; dla terenów, z których spływ ścieków deszczowych stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego plan ustala dodatkowo, obowiązek ich oczyszczania „u źródła”, przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej,

- f) odbiornikami wód opadowych są rowy melioracyjne, dopływy rzeki Bzury i rzeki Zimnej Wody, po odpowiednim przygotowaniu (regulacji) ich koryt pod względem technicznym i hydraulicznym;
- 4) Elektroenergetyka
- a) Plan ustala, że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną dla miasta będzie istniejąca stacja transformatorowo – rozdzielcza
 - b) Plan ustala zasadę zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno – kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia.
 - c) Plan ustala budowę, rozbudowę oraz przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny plan ustala:
- a) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia,
 - b) budowę sieci w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Gazowniczym. W szczególnych przypadkach plan dopuszcza lokalizację gazociągów poza liniami rozgraniczającymi pod warunkiem uzyskania służebności gruntowej,
 - c) zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

W zakresie komunikacji

- a) Plan przyjmuje podstawowy układ dróg dla obsługi terenu, określając parametry techniczne, jakim powinny odpowiadać.
- b) Parametry techniczne ulic powinny spełniać wymagania zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- c) Plan ustala obsługę terenów przeznaczonych do zainwestowania przylegających bezpośrednio do dróg (ulic) krajowych nr 71 i nr 72 klasy G, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KG, 2KG z istniejących oraz projektowanych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, obowiązuje zakaz obsługi bezpośrednio z dróg (ulic) 1KG, 2KG – dostępność komunikacyjna do tych dróg tylko w wyznaczonych skrzyżowaniach.
- d) W terenach ulic, w obrębie linii rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, z wyjątkiem zieleni i ciągów infrastruktury technicznej pod warunkiem uwzględnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzgodnienia z zarządcą drogi.
- e) Dla terenów objętych strefą konserwatorską plan ustala przyjęcie linii rozgraniczających i linii zabudowy wg ustalonego historycznie układu urbanistycznego.
- f) Plan ustala w zakresie obsługi komunikacją zbiorową utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji autobusowej z zaleceniem ich rozwoju w nawiązaniu do potrzeb i możliwości układu drogowo -ulicznego.

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

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

Adaptacja obejmuje przede wszystkim tereny zabudowane, w tym również pojedyncze, rozproszone usługi i siedliska nie kolidujące z zamierzeniami projektowanymi o charakterze ponadlokalnym i podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego.

Strefy urbanizacji

Obejmują:

Tereny adaptowane - tereny przeznaczone pod zabudowę na podstawie ostatnich, obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, zawierające również zabudowę istniejącą, w tym:

– posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, oznaczone symbolem **Ua**,

Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem wymiany budynków, modernizacji i rozbudowy. Dopuszcza się zabudowę istniejących rezerw terenowych.

Realizacja zabudowy w trybie indywidualnym lub w oparciu o plany miejscowe.

Dążenie do pełnego uzbrojenia.

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

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

Docelowo zakłada się zaopatrzenie w ciepło z:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Propozycje zmian planu – ogólna charakterystyka przedmiotu i zakresu problemowego planu

Ustalenia dla jednostek planistycznych

Na obszarze objętym analizowaną uchwałą plan wyodrębnia teren, będący przedmiotem ustaleń (oznaczony na rysunku planu symbolem literowym), dla którego ustala się następujący podstawowy rodzaj przeznaczenia: teren nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem **MW** z ewentualnym przeznaczeniem uzupełniającym w postaci w postaci nieuciążliwej działalności usługowej (handlowej) w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza granice działki. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne. Zakaz realizacji produkcji. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – **30%**. Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w odległości mniejszej niż 4 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Z zakresu ochrony środowiska:

- 1) Na terenie objętym planem zakazuje się:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu
 - c) prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki do których inwestor posiada tytuł prawny.
- 2) Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny **MW**, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 3) Na terenie objętym planem wprowadza się obowiązek:
 - a) ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych,

- b) gromadzenia i selekcji odpadów na posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
 - c) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych.
- 4) Plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze objętym granicami opracowania planu, znajdującego się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), poprzez:
- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń;
 - b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

Z zakresu dziedzictwa kulturowego:

Dla ochrony zespołu urbanistyczno - architektonicznego centrum Miasta Aleksandrowa Łódzkiego, dla działek nr ew. 99/2, 104/3, 104/4, 104/5, 104/8 i 104/9 obręb A-4:

- 1) dokonywanie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym w granicach strefy, winny na etapie pozwolenia na budowę uzyskać uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.
- 2) zachowanie form i skali zabudowy.
- 3) zakaz zmiany zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę historycznego układu miejskiego, na obszarze strefy w tym zachowanie skali zabudowy, proporcji wysokości dachu i ścian, podziałów architektonicznych elewacji budynków, układu otworów okiennych i drzwiowych, proporcji powierzchni muru i otworów oraz nakazuje dostosowanie nowoprojektowanej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji obiektów, skali bryły, podziałów architektonicznych, proporcji dach, muru, otworów okiennych i drzwiowych,
- 4) obowiązek realizacji nowych inwestycji kubaturowych z uwzględnieniem regionalnych wzorów architektonicznych między innymi przez stosowanie dachów dwuspadowych o równych kątach nachylenia połaci oraz przez zastosowanie tradycyjnych lokalnych materiałów wykończeniowych – dla pokrycia dachu: dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blacha zakładkowa,
- 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, zakaz stosowania w elewacjach saidingu, płytek, glazury i terakoty, stosowania dachów mansardowych i płaskich, gontów bitumicznych, jako pokrycia dachów oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

Z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie projektowanych budynków w wodę w systemie centralnym poprzez projektowane przyłącza wodociągowe,
- 2) W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków we wsi Ruda Bugaj, poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) ścieki odprowadzane do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych;.

- 3) W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej,
 - b) odprowadzanie powierzchniowe i przez infiltrację do gruntu wody opadowe z dachu budynku w terenie zabudowy wielorodzinnej,
 - c) że wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia terenu powinny zabezpieczać czystość odbiorników wód powierzchniowych i gleby,
 - d) odbiornikami wód opadowych są rowy melioracyjne, dopływy rzeki Bzury i rzeki Zimnej Wody,
 - e) warunki odprowadzania wód opadowych do odbiorników, z uwzględnieniem ich oczyszczania zgodnie z obowiązującymi przepisami, określa organ wydający pozwolenia wodnoprawne.
- 4) W zakresie dostawy energii elektrycznej ustala się zasadę zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrzno – kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia oraz poprzez projektowane przyłącza elektroenergetyczne.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi lub ze źródła zdalaczynnego.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie do celów gospodarczych i grzewczych poprzez projektowane przyłącza gazowe z sieci gazowej średniego ciśnienia.

Z zakresu komunikacji

- 1) Ustalona jest obsługa komunikacyjna terenu za pośrednictwem drogi gminnej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu.
- 2) W planie zapewnia się miejsca parkingowe na działkach użytkowników poszczególnych funkcji.

7. Charakterystyka zagospodarowania oraz środowiska przyrodniczego i krajobrazu obszarów objętych planem i terenów sąsiednich

Zagospodarowanie terenu

Teren opracowania znajduje się na obszarze Miasta Aleksandrów Łódzki w jego centralnej części i ma charakter typowo miejski. Graniczy od:

- a) zachodu z działkami o nr ew. 104/8, 104/3, 99/2
- b) południa z działkami o nr ew. 104/8, 104/9, 99/2.
- c) wschodu z działkami o nr ew. 104/8, 104/4.
- d) północy z działkami o nr ew. 104/3, 104/4, 99/2.

Rzeźba terenu, budowa geologiczna i warunki gruntowo – wodne.

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

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

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

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

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

Utwory piaszczysto-żwirowe o zróżnicowanej miąższości (ok. 1 – 8 m) stanowią piaski drobne i średnie, średnio zagęszczone lub zagęszczone – nośne, w niższych partiach wysoczyzny oraz w warstwach spagowych są one mokre.

Wody powierzchniowe

Na terenie opracowania nie występują wody powierzchniowe.

Surowce mineralne

Na terenie opracowania nie występują udokumentowane zasoby surowców mineralnych.

Warunki klimatyczne

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

Charakteryzuje się on krótką i dość chłodną wiosną, długim latem oraz długą i chłodną zimą. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8,2°C, a roczna amplituda temperatur 19,8°C. Dobowe wahania temperatury wynoszą 8,8°C. Najcieplejszym miesiącem jest lipiec (18,5°C), a najzimniejszym - luty (- 3°C). Liczba dni mroźnych waha się w granicach 30 – 40 dni, a liczba dni z przymrozkami od 90 do 100 dni. Okres wegetacji trwa mniej więcej od 4 kwietnia do 1 listopada. Średni roczny opad atmosferyczny jest stosunkowo niski i wynosi 526 mm (roczna suma opadów waha się w granicach 500 – 540mm), przy maksimum – 105 mm w lipcu i minimum – 31mm w styczniu (jest to opad głównie śniegu). Przeważają wiatry zachodnie i południowo-zachodnie (głównie zimą).

Szata roślinna

Teren opracowania porastają zbiorowiska roślinności ruderalnej zasiedlające podłoża zmienione przez człowieka, szczególnie środowiska miejskie.

Obszary i obiekty przyrodnicze istniejące i projektowane prawnie chronione

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

Warunki sanitarne i zagrożenia antropogeniczne

Powietrze i hałas

Na stan sanitarny obszaru rzutuje:

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

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

Klimat akustyczny tego obszaru kształtowany jest głównie przez hałas komunikacyjny wynikający z funkcjonowania w okolicy istniejących dróg. Teren opracowania znajduje się w centrum miasta w związku z tym jest narażony na uciążliwości akustyczne od istniejących dróg oraz innych źródeł hałasu.

8. Ocena przewidywanych przekształceń środowiska przyrodniczego

Powierzchnia terenu

Nastąpi przekształcenie powierzchni terenu w obszarach przewidzianych do urbanizacji, związane będzie to z powstaniem nasypów z gruntu, który będzie wybierany podczas realizacji fundamentów budynków oraz realizacji infrastruktury technicznej. Ponadto teren ten będzie musiał być wyrównany a następnie zasypany.

Warunki wodne

Urbanizacja terenu może prowadzić do potencjalnego zanieczyszczenia wód podziemnych może to wynikać głównie ze złej gospodarki wodno – ściekowej, a także z zanieczyszczeń komunikacyjnych. Teren opracowania znajduje się w centrum miasta i ma dostęp do pełnego uzbrojenia. Ścieki deszczowe zanieczyszczone głównie związkami ropopochodnymi mogą powstawać w wyniku użytkowania istniejących w przyszłości w tym terenie i jego sąsiedztwie dróg i parkingów. Będą one powstawać w zależności od ilości opadów oraz natężenia ruchu pojazdów. W planie ustalono, że ścieki wprowadzane do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach. W związku z powyższym nie przewiduje się pogorszenia stanu wód.

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

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

Szata roślinna i świat zwierzęcy

Realizacja nowej funkcji nie będzie miała wpływu na roślinność. Teren opracowania nie porasta wartościowa zieleń. Nastąpi jednak znaczne zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. Występujące w tym obszarze gatunki zwierząt są charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych a ich siedliska nie są szczególnie zagrożone przez działalność człowieka.

Warunki klimatyczne

Realizacja nowej funkcji nie będzie miała wpływu na warunki klimatyczne.

Powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny

Wprowadzenie zabudowy może przyczynić się do wzrostu zanieczyszczeń pyłowych i gazowych powietrza oraz natężenia hałasu. W planie przewidziano rozwiązania dotyczące stosowania nieuciążliwych czynników grzewczych w związku, z czym nie należy spodziewać się pogorszenia stanu higieny atmosfery. Teren opracowania znajduje się w centrum miasta, które jest narażone na znaczne uciążliwości akustyczne w związku z tym wprowadzenie przyszłych tak niewielkich w skali miasta terenów urbanizacji nie powinno spowodować zagrożenia związanego z nadmierną emisją hałasu.

9. Charakterystyka uwarunkowań w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

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

Teren jest skanalizowany.

Teren jest zelektryfikowany.

Teren miasta jest zgazyfikowany. Istnieje możliwość zasilania w gaz w oparciu o sieć gazową średniego ciśnienia poprzez projektowane przyłącze gazowe.

Teren działki może być zaopatrywany w ciepło ze źródła zdalaczynnego lub z lokalnych źródeł ciepła.

Istniejący układ drogowy, tworzą drogi dojazdowe znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania.

10. Skutki realizacji ustaleń planu

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

Wprowadzane zmiany polegają przede wszystkim na wyznaczeniu nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

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

Możliwe skutki pozytywne

- 1) Ustalenie realizacji rozwiązań z zakresu odwodnienia terenu zabezpieczających czystość odbiorników wód powierzchniowych i gleby zapobiegnie potencjalnemu zanieczyszczeniu wód powierzchniowych i gleby niebezpiecznymi związkami.
- 2) Ustalenie zakazu wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu zapobiegnie potencjalnemu zanieczyszczeniu wód powierzchniowych i podziemnych.
- 3) Ustalenie obowiązku gromadzenia odpadów na działkach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbioru i wywożenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie, jest gwarantem właściwej gospodarki odpadami.

Możliwe skutki negatywne

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

11. Zalecenia wynikające z prognozy skutków wpływu zmian planu.

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

- 1) Wszelkie prace budowlane związane z realizacją projektu planu należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i w sposób maksymalnie ograniczający negatywne skutki dla środowiska.
- 2) Zastosowanie wyłącznie źródeł ekologicznych w celach grzewczych.

- 3) Ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) poprzez gospodarowanie uwzględniające potrzebę ochrony wód podziemnych. Inwestycje w tym obszarze powinny być realizowane przy zastosowaniu wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych
- 4) Na terenach przewidywanego dopuszczenia działalności gospodarczej bezwzględne działania ograniczające uciążliwość do granic działki lub zespołu działek do których inwestor posiada tytuł prawny..
- 5) Ścieki deszczowe, potencjalnie zanieczyszczone, należy podczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika do wskaźników określonych przez odbiorcę lub obowiązujące rozporządzenie.
- 6) Na terenach podlegających ochronie akustycznej wartości dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, nie powinny przekraczać wielkości określonych w aktualnie obowiązujących przepisach odrębnych.
- 7) Prawidłowe gromadzenie odpadów stałych i płynnych i systematyczne ich usuwanie zgodnie z ustaleniami planu. Wskazany jest rozwój systemu segregacji odpadów.
- 8) Lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy lub obowiązującej linii zabudowy.
- 9) Obsługa komunikacyjna działek zgodnie z ustaleniami planu.
- 10) Należy zapewnić miejsca parkingowe na działkach użytkowników poszczególnych funkcji.
- 11) Zastosowanie wszystkich zaleceń zawartych w uchwale, w tym szczególnie z zakresu ochrony środowiska i infrastruktury technicznej będzie gwarantem ograniczenia do minimum negatywnych wpływów planowanych funkcji na środowisko.
- 12) Wprowadzenie zapisów i ustaleń planu, formułujących jednoznacznie politykę ochronną oraz przestrzeganie ich w trakcie realizacji i po zrealizowaniu projektowanych zamierzeń, gwarantuje, że realizacja planu nie spowoduje zasadniczych, ujemnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze, a w konsekwencji również środowisko życia człowieka.

12. Transgraniczne oddziaływanie

Nie dotyczy planu.

13. Rozwiązania alternatywne

Praktycznie rozwiązania alternatywnego, co do zmiany rozwiązań przestrzennych dla przedmiotowego terenu nie ma. Jest to związane głównie z określonymi kierunkami rozwoju w Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki.

14. Streszczenie

Zgodnie z uchwałą podjętą przez Radę Miejską w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru A-4 –ulica Południowa. Sporządzony projekt planu przewiduje przekształcenie zainwestowania na obszarze opracowania w sposób umożliwiający adaptację istniejącego budynku na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

15.Wnioski końcowe

- 1) W świetle przedstawionej analizy ustaleń planu oraz zawartych w powyższej prognozie uwag zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębu A-4- ulica Południowa należy uznać za poprawny.
- 2) Przy spełnieniu wymagań wynikających z przepisów szczególnych dotyczących ochrony środowiska, plan nie budzi obaw o spowodowanie zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.

16.Adresowanie zaleceń prognozy

- 1) decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) do strategii i programów działania organów gminy;
- 3) do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów sąsiadujących.