

PROGNOZA

ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

**DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŁOWICZA - OBSZAR URBANISTYCZNY BRATKOWICE,
FRAGMENT POŁOŻONY PRZY ULICACH:
BURSZTYNOWEJ I BŁOGOSŁAWIONEJ BOLESŁAWY LAMENT**

AUTORZY PROGNOZY:

Janina Załuska

Andrzej Załuski

8 października 2021 r.

S p i s t r e ś c i		<i>strona</i>
1.	Informacje ogólne.....	3
1.1.	Cel i zakres opracowania prognozy	3
1.2.	Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.	3
1.3.	Materiały wejściowe wykorzystane przy sporządzaniu prognozy.	4
2.	Opis zagospodarowania i użytkowania obszaru objętego projektem planu miejscowego oraz jego otoczenia.	5
3.	Informacje o projekcie planu miejscowego, jego celach i powiązaniach z innymi dokumentami.	5
4.	Opis środowiska i ocena jego stanu na obszarze planu i w jego otoczeniu.	7
4.1.	Charakterystyka środowiska i jego poszczególnych komponentów.	7
4.2.	Problemy ochrony środowiska obszaru planu i jego otoczenia.	12
5.	Zabytki i obiekty o wartościach kulturowych.	13
6.	Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego planu.	14
7.	Skutki dla środowiska wynikające z realizacji ustaleń planu miejscowego.	14
8.	Ocena rozwiązań zawartych w projekcie planu mających na celu zapobieganie, ograniczanie i kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.	20
9.	Możliwości rozwiązań alternatywnych dla obszarów Natura 2000.	21
10.	Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu miejscowego oraz częstotliwość jej przeprowadzania.....	21
11.	Streszczenie w języku niespecjalistycznym.	22

1. INFORMACJE OGÓLNE.

1.1. Cel i zakres opracowania prognozy.

Niniejsza prognoza została wykonana w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do **projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament**. Projekt planu został opracowany w wykonaniu uchwały Nr XXIX/254/2020 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 listopada 2020 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice. Obszar objęty projektem planu to niezabudowana działka położona w Łowiczu, na obszarze osiedla mieszkaniowego „Bratkowice”, oznaczona numerem ewidencyjnym 8527/32. Opracowanie projektu planu wiąże się ze zmianą ustaleń planu aktualnie tam obowiązującego, który Rada Miejska w Łowiczu przyjęła uchwałą Nr XVI/115/2011 z dnia 27 października 2011r. (publ. w Dz.Urz. Województwa Łódzkiego z 2011 r. Nr 380, poz. 4200).

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko do w/wym. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 51 ust.1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz.247, z późn.zm). Treść prognozy określają przepisy art.51 ust.2 w/wym. ustawy. Stosownie do art. 53 tejże ustawy zakres niniejszej prognozy został również uzgodniony z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi i Powiatowym Państwowym Inspektorem Sanitarnym w Łowiczu.

1.2. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.

Metoda sporządzenia prognozy opiera się na:

- analizie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament,
- analizie ustaleń aktualnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego w/wym. projektem planu,
- analizie i ocenie aktualnego stanu funkcjonowania środowiska oraz wyartykułowaniu podstawowych problemów ochrony środowiska odnoszących się do obszaru planu i jego otoczenia,
- sformułowaniu prognozy zmian w zagospodarowaniu terenów będących skutkiem realizacji ustaleń projektu planu,

- analizie i ocenie wpływu realizacji ustaleń projektu planu na poszczególne komponenty środowiska i środowiska jako całości, także na identyfikacji potencjalnych zagrożeń dla środowiska,
- ocenie stanu funkcjonowania środowiska w przypadku braku realizacji projektu planu,
- ocenie zgodności ustaleń projektu planu z przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska i dokumentami odnoszącymi się do problematyki ochrony środowiska w odniesieniu do obszaru objętego planem.

1.3. Materiały wejściowe wykorzystane przy sporządzaniu prognozy.

Niniejsza prognoza została sporządzona w oparciu o następujące materiały wyjściowe:

- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament,
- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone w myśl art.72 ustawy *Prawo ochrony środowiska* na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, przyjęty uchwałą Nr XVI/115/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 października 2011 r. (Dz.Urz. Województwa Łódzkiego z 2011 r. Nr 380, poz. 4200, z późn.zm.),
- opracowania ekofizjograficzne i prognozy oddziaływania na środowisko - sporządzone dla potrzeb w/wym. planu miejscowego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza przyjęte przez Radę Miejską w Łowiczu uchwałą nr LXIII/444/2018 z dnia 27 września 2018 r.,
- „Program ochrony środowiska dla miasta Łowicza na lata 2019 - 2022 z perspektywą do 2026 r.” przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Łowiczu Nr VI/40/2019 z dnia 24 stycznia 2019r.,
- akty i przepisy prawa z zakresu ochrony środowiska i ochrony przyrody,
- dane o stanie środowiska - publikacje Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Łodzi.

2. OPIS ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ JEGO OTOCZENIA.

Jak wskazano na wstępie, zakres obszarowy projektu planu został określony w uchwale Nr XXIX/254/2020 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu. Projektem planu obejmuje się niezabudowaną działkę położoną na obszarze osiedla mieszkaniowego „Bratkowice”, oznaczoną numerem ewidencyjnym 8527/32. Działka położona jest na pograniczu terenów z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przy skrzyżowaniu ulic: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament. Powierzchnia działki wynosi 6208 m². Działka jest własnością Łowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łowiczu.

Sąsiedztwo obszaru planu od strony północnej i zachodniej to teren zabudowany 5-cio i 4-o kondygnacyjnymi blokami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą, typową dla tego rodzaju zabudowy. Jest to teren osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego, które było realizowane w ubiegłym wieku przez Łowicką Spółdzielnię Mieszkaniową. Od strony wschodniej i południowej sąsiedztwo działki nr 8527/32 stanowi teren osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego, przeważnie z zabudową wolnostojących domów mieszkalnych. Granicę pomiędzy obiema formami zagospodarowania wyznaczają w tym rejonie ulice osiedlowe: Bursztynowa i Błogosławionej Bolesławy Lament (zaliczone do dróg publicznych).

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków grunty działki nr 8527/32 to grunty sklasyfikowane jako - „tereny mieszkaniowe, symbol B”. Niemal cała powierzchnia działki jest zadarniona. Obrzeźnie, w sąsiedztwie bloków mieszkalnych, znajdują się niewielkie powierzchniowo, utwardzenia przeznaczone do parkowania samochodów. Na działce, w części południowej i północnej, umiejscowione są sieci kablowe: elektroenergetyczna SN i telekomunikacyjna. Przyległe do działki ulice miejskie mają nawierzchnie utwardzone. W pasach drogowych znajdują się sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, gazowa, także stacja transformatorowa nN/SN. Tego rodzaju sieci składają się również na uzbrojenie przyległych terenów osiedla wielorodzinnego. W osiedlu znajduje się również miejska sieć ciepłownicza.

3. INFORMACJE O PROJEKCIE PLANU MIEJSCOWEGO, JEGO CELACH I POWIĄZANIACH Z INNYMI DOKUMENTAMI.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament został wykonany w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z

późn.zm.) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz.157).

Projekt planu stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony przez Radę Miejską w Łowiczu w 2011 r. W obowiązującym planie działka nr 8527/32 przeznaczona jest na cele „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” i stanowi wydzielenie planistyczne o symbolu „2.149.MW”.

Rada Miejska w Łowiczu zdecydowała o podjęciu opracowania nowego planu, uwzględniając wniosek właściciela nieruchomości o dopuszczenie na części w/wym. terenu lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych (sytuowanych w układzie szeregowym), o zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy i wskaźników określających intensywność zabudowy, w sposób który umożliwi bardziej racjonalne wykorzystanie terenu, i tym samym pozwoli na budowę większej liczby mieszkań, także budowę garażu podziemnego pod planowanym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym. Do wniosku o dokonanie zmiany ustaleń planu została załączona koncepcja zabudowy i zagospodarowania działki nr 8527/32.

W projekcie planu zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu - na cele „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”. Teren ten opisuje się symbolami 2.165.MW. W ograniczonym zakresie ustanawia się prawo do realizacji „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” (o udziale nie większym niż 35% powierzchni terenu). Podobnie jak dotychczas, zezwala się na umieszczenie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lokali usługowych. Zmienia się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Bursztynowej, dopuszczając usytuowanie ściany budynków w linii rozgraniczającej tej ulicy. Utrzymuje się dotychczasowy przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Bł.Bolesławy Lament, przyzwalając jednocześnie na zbliżenie do ulicy podziemnej części budynku. Nie zmienia się ustaleń aktualnie obowiązującego planu w zakresie dotyczącym kształtowania wysokości budynków wielorodzinnych (maksymalnie 18m n.p.t., i nie więcej niż pięć kondygnacji nadziemnych) oraz wysokości pozostałych budynków (np. garażowych, gospodarczych - do maksymalnie 5 m n.p.t.), także udziału powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie wielorodzinnej (minimum 25% powierzchni działki budowlanej), wielkości wskaźnika powierzchni zabudowanej nadziemnych części budynków (maksymalnie do 0,5), wielkości wskaźników wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych. W projekcie planu wprowadza się w niewielkim zakresie, dodatkowe regulacje odnoszące się do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w uwzględnieniu zmian wprowadzanych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie po roku 2011, jak też w uwzględnieniu wprowadzanej do planu

zmiany polegającej na dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie planu określa się, że budynki jednorodzinne mogą mieć wysokość nie większą niż 10 m n.p.t. i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla tej zabudowy jednorodzinnej ustala się na 30%. Generalnie, nie ulegają zmianie zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą wskazano na wykorzystanie zewnętrznych sieci: miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej lub w oparciu o źródło własne, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych. Dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą dopuszcza się zastosowanie urządzeń odnawialnego źródła energii (za wyjątkiem energii wiatru i biogazu) o mocy nie przekraczającej 100 kW. W projekcie planu zawiera się ustalenie o zakwalifikowaniu wydzielonego terenu jako chronionego akustycznie, gdzie obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych dla terenów „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, przyjętym przez Radę Miejską w Łowiczu uchwałą nr LXIII/444/2018 z dnia 27 września 2018 r., wydzielony w projekcie planu teren 2.165.MW to obszar, dla którego w studium przypisuje się kierunek rozwoju jako „obszar o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi” (symbol obszaru „M2”).

Na treść projektu planu składa się część tekstowa planu oraz rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

4. OPIS ŚRODOWISKA ORAZ OCENA JEGO STANU NA OBSZARZE PLANU I W JEGO OTOCZENIU.

4.1. Charakterystyka środowiska i jego poszczególnych komponentów.

Warunki klimatyczne.

Warunki klimatyczne panujące w rejonie Łowicza charakteryzują następujące wskaźniki:

- | | |
|--|-------------------------|
| • roczna suma promieniowania słonecznego | 86 kcal/cm ² |
| • uśłonecznienie względne, średnioroczne | 37 % |
| • wskaźnik zadeszczenia, średnioroczny | 36,8 |
| • wskaźnik termiczny | 21 ° |

Zróżnicowanie warunków klimatycznych na obszarze miasta jest niewielkie. Nieco odmienny mikroklimat może jedynie występować w obszarze doliny Bzury, gdzie należy się

liczyć z występowaniem częstych inwersji termicznych i związanej z tym, stagnowaniem zimnych mgieł, zwłaszcza w okresach wiosny i jesieni. Obszar planu odległy jest o ok. 1,3km od obszaru doliny Bzury, w kierunku na południe.

Rzeźba terenu.

Rejon miasta, w którym znajduje się obszar objęty projektem planu jest częścią jednostki fizycznogeograficznej wyodrębnianej i opisywanej jako „Równina Łowicko-Błońska”. Jest to obszar płaskiej równiny aluwialnej leżącej w osiowej części Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej. Rzeźba terenu jest słabo urozmaicona pod względem hipsometrycznym. Obszar planu wznosi się na wysokości ok. 86,2 - 86,5 m n.p.m. W kierunku na zachód od granicy obszaru planu (w odległości ok. 330 m) zaznacza się niewielkie obniżenie dolinne rzeki Uchanki. Jej taras zalewowy wznosi się na wysokość 85,0 - 85,5 m n.p.m. i praktycznie nie wyodrębnia się od powierzchni obszarów otaczających.

Na obszarze miasta nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.

Budowa geologiczna.

Teren miasta Łowicza położony jest na południowo - zachodnim skłonie depresji Niecki Warszawskiej, stanowiącej najgłębszą część większej struktury geologicznej, wyróżnianej jako Niecka Brzeźna. Południowo - zachodnia granica Niecki Warszawskiej przebiega, w przybliżeniu, na południe od granicy miasta. W obrębie Niecki Warszawskiej miąższe utwory górnej kredy (wapienie, piaskowce, margle) i trzeciorzędu (iły, mułki piaski kwarcowe i glaukonitowe, także warstwy węgla brunatnego), zostały pokryte płaszczem osadów czwartorzędowych. I to utwory czwartorzędowe mają podstawowe znaczenie dla budowy geologicznej i rzeźby współczesnej powierzchni terenu. Pokrywają one obszar miasta i regionu płaszczem miąższości średnio 50 m. Dominują utwory deponowane w czasie zlodowaceń Odry i Warty, które utworzyły zręby płytkiego podłoża i podstawowe elementy geomorfologiczne. Ostatnim przejawem zlodowaceń na terenie miasta i regionu był stadiał Pilicy - stadiał maksymalny zlodowacenia Warty. W okresie późniejszych stadiałów Wkry i Mławki tego zlodowacenia oraz fazy leszczyńskiej zlodowacenia Wisły (bałtyckiego) przez teren miasta, w kierunku zachodnim, odprowadzane były ku zachodowi wody proglacjalne tworząc Pradolinę Warszawsko - Berlińską. Po cofnięciu się lądolodu zlodowacenia Wisły, w osi pradolinie rozpoczęły się procesy fluwialne budując współczesną dolinę Bzury.

Serię utworów czwartorzędowych na terenie miasta stanowią przede wszystkim utwory lodowcowe, wodnolodowcowe i limnoglacjalne: gliny zwałowe, piaski akumulacji lodowcowej i wodnolodowcowej. Generalnie miąższe serie lodowcowych glin zwałowych budują stropowe partie terenu w obszarach na północ od koryta Bzury, natomiast w części

południowej dominują osady piaszczyste - piaski aluwialne pokrywowe i pradolinne – powstałe zarówno w warunkach akumulacji pradolinnej, jak i jako pedymet wysoczyzny lodowcowej Wzniesień Łódzkich. Osady okresu holocenu to głównie utwory fluwialne: piaski facji korytowej, mułki i mady rzeczne facji równin zalewowych oraz namuły i torfy facji starorzeczy, wszystkie związane z rozległymi obszarami dolin Bzury i jej dopływów.

Płytke podłoże gruntowe w rejonie opracowania planu buduje piaszczysta seria piasków pradolinnych o miąższości ponad 12 m. Zawiera ona lokalnie soczewy pyłów piaszczystych. Podścielona jest ona na różnych głębokościach gliną zwałową stadiu Pilicy zlodowacenia Warty, której strop występuje w strefie 15 – 18 m p.p.t. Lokalnie w obniżeniach powierzchni utworów pradolinnych zalegają utwory rzeczne facji korytowej i facji równin zalewowych, które w części, mogą zawierać także utwory organiczne - piaski próchniczne i namuły.

Warunki hydrogeologiczne.

Obszar miasta położony jest wg. podziału hydroregionalnego Polski (PIG Warszawa 1991) w zachodnim krańcu regionu południowo-mazowieckiego stanowiącego południową część makroregionu wschodniego Nizy Polskiego. Region ten obejmuje Nieckę Mazowiecką jako główny element strukturalny i obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 - pn. Subniecka Warszawska. Wyróżnia się tutaj trzy piętra wodonośne o zasięgu regionalnym: piętro wodonośne kredy górnej - paleocenu, piętro wodonośne oligoceńsko – mioceńskie i piętro wodonośne czwartorzędu. Pierwsze z nich nie ma znaczenia użytkowego. Piętro trzeciorzędowe ma dwa różniące się bardzo poziomy wodonośne: oligoceński i mioceński; oba poziomy pozostają w łączności hydraulicznej. Dominuje mioceński poziom wodonośny, o dużym znaczeniu użytkowym. Występuje on na głębokości 83 - 94 m poniżej poziomu terenu, pod warstwą izolacyjną ilów plioceńskich. Zwierciadło piezometryczne poziomu kształtuje się na głębokości kilku metrów poniżej poziomu terenu. Z kolei, w piętrze czwartorzędowym - podstawowym piętrze użytkowym opisywanego rejonu, występują dwa główne poziomy wodonośne. Są to poziomy:

- nadmorenowy - definiowany jako pierwszy poziom wodonośny czwartorzędu, charakteryzujący się ciągłym zwierciadłem swobodnym, zmiennej miąższości strefą wodonośną, tworzoną przez aluwialne piaski pokrywowe i fluwialne piaski holoceńskie oraz zasilaniem infiltracyjnym; w obrębie dolin rzecznych wody te mają ścisłe więzi hydrauliczne z wodami powierzchniowymi;
- podmorenowy (śródmorenowy) - definiowany jako drugi poziom wodonośny czwartorzędu, charakteryzujący się ciągłą, miąższą warstwą wodonośną tworzoną przez interglacialną

serię piaszczysto-żwirową, zwierciadłem naporowym i wybitnymi walorami użytkowymi; jest to pierwszy poziom użytkowy czwartorzędu.

Najbardziej istotny dla warunków ekofizjograficznych rejonu, w którym znajduje się obszar planu, jest nadmorenowy poziom wodonośny. Poziom ten kształtuje się na głębokości 1,0 ÷ 2,5 m ppt., w zależności od odległości od koryta rzeki Uchanki. W obszarach wąsko rozprzestrzenionych tarasów Uchanki poziom ten jest wyższy i występuje na głębokości powyżej 1,0 m ppt., okresowo woda może występować na powierzchni terenu. Nadmorenowy poziom wodonośny zasilany jest głównie infiltracyjnie - przez opady atmosferyczne infiltrujące przez cienką strefę aeracji. Podrzednym źródłem zasilania jest zasilane lateralne z kierunku południowego.

Zwierciadło wód na obszarze objętym projektem planu, zalega na głębokości od 1,5 m do 2m p.p.t. Stosunkowo płytkie występowanie wód gruntowych umniejsza przydatność terenu do zabudowy; wywołuje potrzebę stosowania zabezpieczeń w posadowieniu budynków przed okresowo wysokim stanem wód.

Obszar planu położony jest w obrębie jednolitej części wód podziemnych oznaczonym kodem JCWPd PLGW 200063. Dla JCWP ocena stanu tych wód przedstawia się następująco: stan ilościowy - słaby, stan jakościowy - dobry, natomiast ocena ryzyka niespełnienia celów środowiskowych - jako niezagrożona.

Warunki hydrograficzne.

Obszar planu jest częścią prawobrzeżnej zlewni rzeki Bzury. Koryto Bzury znajduje się w odległości ok. 1,7 km i więcej, w kierunku na północ. Zlewnię cząstkową stanowi zlewnia rzeki Uchanki. Rzeka przepływa w odległości ok. 330 m od granicy obszaru planu, w kierunku na zachód. Jest to niewielka rzeka, której źródła znajdują się na terenie powiatu skierniewickiego; jej długość wynosi ok. 25 km. Rzeka prowadzi wody przez teren miasta Łowicza z kierunku południowego na północ i uchodzi do rzeki Bzury (ujście ma na terenie miasta).

Zlewnia rzeki Uchanki wchodzi w skład obszaru dorzecza rzeki Wisły, regionu Środkowej Wisły. Stanowi wydzielenie jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych oznaczony kodem RW200017272549 - Uchanka (status JCWP „naturalna”, rzeka monitorowana). Według charakterystyki jednolitych części wód, zawartej w *Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. - Dz. U.z 2016 r., poz. 1911, z późn.zm.)*, stan JCWP jest zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone.

Obszar planu położony jest poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Gleby.

Jakkolwiek na obszarze objętym opracowaniem planu brak jest zabudowy, to grunty te nie mają statusu gruntów rolnych; klasyfikowane są w ewidencji gruntów i budynków jako zabudowane. Wobec położenia obszaru w otoczeniu terenów zabudowanych, można przypuszczać że co najmniej, na jego części, gleby w wyniku prowadzonych robót budowlanych w sąsiedztwie zostały zniszczone lub silnie przekształcone.

Walory krajobrazowe, świat roślinny i zwierzęcy.

Rejon, w którym znajduje się obszar objęty projektem planu, pod względem krajobrazowym nie prezentuje istotnych walorów. Cechuje się monotonią krajobrazu równiny aluwialnej. Naturalnym krajobrazem dla rejonu, tj. krajobrazem identyfikowanym i typowanym na podstawie cech przyrodniczych, jest krajobraz klasy krajobrazu nizinnego, rodzaju równinno i falistego, gatunku krajobrazów peryglacialnych. Naturalnym krajobrazem roślinnym dla tego typu są środkowoeuropejskie łąki w postaci nizinno – wyżynnej.

W wyniku zabudowy naturalny krajobraz roślinny został całkowicie zmieniony. Cały rejon cechuje ubóstwo gatunkowe i siedliskowe, z przewagą roślinności ruderalnej i synantropijnej oraz dominacją fitokompleksu antropogenicznego. Zieleni, która towarzyszy pobliskiej zabudowie to niezbyt rozległe powierzchnie trawiaste z nasadzeniami drzew i krzewów ozdobnych. Na obszarze planu nie występują zadrzewienia; teren porasta murawa. Rejon z obszarem opracowania planu, ze względu na ubogość siedlisk, pozbawiony jest również walorów faunistycznych. Najbardziej wartościowymi elementami fauny jest awifauna, która gniazduje w obszarach zamieszkania człowieka. W większych zgrupowaniach zieleni wysokiej, także przy budynkach, bytują gatunki ptaków typowe dla obszarów zurbanizowanych - gołębie, kawki, wrony, szpaki, kosy, sroki, wróble, sikory, jerzyki itp. Generalnie jednak należy ocenić, że obszar opracowania planu cechuje się ubóstwem siedlisk i ubóstwem gatunkowym fauny dziko bytującej, co wynika z intensywnego użytkowania obszarów zabudowy miejskiej.

Obszar objęty planem położony jest stosunkowo odległe od obszarów objętych ochroną w trybie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Najbliższymi obszarami poddanym takiej ochronie są obszary należące do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB 100001 „Pradolina Warszawsko-Berlińska” i specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 100006 „Pradolina Bzury-Neru) oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej. Są one położone w odległości 1,4 km i więcej, na północ od granic obszaru opracowania planu. Obszar planu oddzielają od w/wym. obszarów chronionych tereny zwartej zabudowy miasta.

Dotychczas nie został sporządzony audyt krajobrazowy dla województwa łódzkiego, o którym mowa w art. 38a *ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

4.2. Problemy ochrony środowiska obszaru planu i jego otoczenia.

W obszarze objętym opracowaniem planu nie występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego. Obszar stanowi niezabudowaną enklawę w rejonie intensywnej zabudowy miejskiej i podlega presji ze strony tej zabudowy. Zmiany w środowisku najbliższego rejonu zostały dokonane. Obecnie środowisko tego rejonu nie podlega większym zmianom; pobliskie tereny mają ugruntowane zagospodarowanie i możliwości modyfikacji istniejącej zabudowy są bardzo ograniczone. Nie należy prognozować, by intensywność oddziaływania tej zabudowy na obszar planu będzie w przyszłości większa, nawet w dalekiej perspektywie czasowej.

Na obszarze objętym projektem planu oraz w ich najbliższym otoczeniu nie ma obiektów, których funkcjonowanie stanowiłoby znaczące obciążenie dla środowiska. Tym niemniej, wobec położenia obszaru w strukturach zabudowy miejskiej należy wskazać na ewentualne uciążliwości i zagrożenia dla zdrowia ludzi, wynikające z niezadawalającej jakości powietrza. Należy tutaj zaznaczyć, że problem ten dotyczy zarówno miasta Łowicza, jak i całego województwa łódzkiego. Wojewódzki Inspektorat Środowiska w Łodzi dokonuje rocznych ocen jakości powietrza na obszarze województwa łódzkiego - dla aglomeracji łódzkiej i strefy łódzkiej (podział obowiązujący dla oceny jakości powietrza ze względu na ochronę zdrowia). Wykazywano w latach 2010-2018, w obu tych strefach, występowanie licznych obszarów przekroczeń dopuszczalnych i docelowych poziomów substancji w powietrzu. Dotyczy to w szczególności: poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM₁₀, poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM_{2,5}, poziomu docelowego benzo(a)pirenu i poziomu docelowego dla ozonu. W wyniku oceny jakości powietrza przeprowadzonej w 2018r., strefa łódzka została zakwalifikowana do strefy klasy C; poziom stężeń zanieczyszczeń przekroczył poziomy dopuszczalne/docelowe. Ze względu na przekroczenia obowiązujących norm (dotyczy ochrony zdrowia), Sejmik Województwa Łódzkiego podjął w dniu 15 września 2020 r. uchwałę Nr XX/303/20 w sprawie programu ochrony powietrza i planu działań krótkoterminowych dla strefy łódzkiej (*Dz.Urz.Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz.5935*). W Programie określa się kierunki działań naprawczych skierowanych, przede wszystkim, na redukcję emisji pochodzących z indywidualnych systemów grzewczych. W programie wskazuje się także na obowiązki i ograniczenia podmiotów korzystających ze środowiska oraz osób fizycznych, które wynikają z przepisów prawa powszechnie

obowiązujących, jak też z „łódzkiej uchwały antysmogowej”, która została przyjęta przez Sejmik Województwa Łódzkiego w dniu 24 października 2017 r. Mowa tutaj o uchwale Nr XLIV/548/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, opublikowanej w *Dz.Urz. Woj.Łódzkiego z 2017r. poz. 4549*. W uchwale „antysmogowej” określa się wymagania, jakie winny spełniać instalacje przeznaczone do spalania paliw, jak też wprowadza się zakazy spalania niektórych rodzajów paliw. Należy odnotować, że uchwalony w 2020 r. Program ochrony powietrza dla strefy łódzkiej jest kolejnym takim programem; zastępuje Program przyjęty przez Sejmik Województwa Łódzkiego w 2013 r., który w następnych latach był modyfikowany.

Niezależnie od powyższych uwarunkowań należy wskazać, że lokalnie, w rejonie położenia obszaru planu, nie ma uciążliwych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza. Bloki mieszkalne zaopatrywane są w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, a budynki mieszkalne jednorodzinne korzystają z własnych kotłowni, w większości przypadków, zasilanych gazem ziemnym (w osiedlu dostępna jest sieć gazowa). Źródłem zanieczyszczeń do powietrza są samochody mieszkańców osiedla. Na terenie osiedla wielorodzinnego miejsca parkingowe zlokalizowane są obrzeżnie w stosunku do terenów z zabudową bloków mieszkalnych. Umniejsza to skalę uciążliwości ruchu samochodowego na tych terenach.

Jak wskazano w pkt 4.2 niniejszego opracowania, obszar planu położony jest w granicach zlewni rzeki Uchanki - jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych oznaczonych kodem RW200017272549. W *Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r. - Dz. U.z 2016 r., poz. 1911)*, zawiera się ocena stanu JCWP „Uchanka” jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Celami środowiskowymi dla JCWP są: dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. Ze względu na brak możliwości technicznych, przewidziano odstępstwo polegające na przedłużeniu terminu osiągnięcia celu środowiskowego do roku 2027. W uzasadnieniu odstępstwa podano, że w w/wym. zlewni występuje presja niskiej emisji. W programie działań zaplanowano działania podstawowe mające na celu ograniczenie presji, polegające na porządkowaniu systemu gospodarki ściekowej. W tym kontekście należy wskazać, że w opisywanym rejonie wszystkie tereny istniejącej i projektowanej zabudowy zachowują dostępność do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Istniejące budynki mają przyłączenia do sieci.

5. ZABYTKI I OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH.

Obszar objęty projektem planu położony jest w obszarze stanowiska archeologicznego, zaewidencjonowanego w dokumentacji prowadzonej przez

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, sporządzonej w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski. Granice stanowiska wykraczają daleko poza granice obszaru planu. Stanowisko nie jest wpisane do rejestru zabytków.

6. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTOWANEGO PLANU.

W sytuacji odstąpienia od uchwalenia ocenianego projektu planu zachowują swoją moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Łowiczu Nr XVI/115/2011 z dnia 27 października 2011 r. Zgodnie z tym planem, nieruchomości przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. pod zabudowę, która odpowiada podstawowemu rodzajowi zabudowy jaki został zapisany w projekcie planu. Jak wskazano wyżej, warunki zabudowy i zagospodarowania ustalone w planie obowiązującym dla przedmiotowego terenu, nie odbiegają istotnie od warunków zapisanych w projekcie planu dla rozszerzonego zakresu przeznaczenia terenu, rozszerzonego o zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aktualnie nieruchomości jest niezabudowana. Można przyjąć, że intensywność zabudowy realizowanej pod rządami „starego” planu będzie zbliżona do intensywności zabudowy realizowanej na podstawie sporządzanego planu. Presja na środowisko w obu przypadkach będzie podobna. Wykorzystanie części terenu (do 35% powierzchni działki nr 8527/32) dla lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym (co jest przedmiotem starań ŁSM o zmianę dotychczasowych ustaleń planu), nie zmieni skali oddziaływania na środowisko przyszłej zabudowy na tym obszarze. Jakkolwiek, ze względu na kształt działki nie jest możliwa budowa dużego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w jej części północnej, to ocenia się, że budynek o takiej funkcji, ale o mniejszych parametrach, mógłby być zlokalizowany. Skutki środowiskowe wynikające z funkcjonowania małego budynku mieszkalnego wielorodzinnego lub zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych są w zasadzie takie same.

Ponieważ generalnie, rodzaje i skala oddziaływania na środowisko inwestycji realizowanych na podstawie obu planów („starego” i „nowego”) będą zbliżone, szerszą ocenę potencjalnych zmian stanu środowiska zawiera się poniżej.

7. SKUTKI DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO.

Skutki dla środowiska, jakie wywoła realizacja nowego planu to skutki funkcjonowania zabudowy, która będzie wykonywana w zakresie dopuszczonym w tym planie i na warunkach tam ustalonych.

Jak opisano w rozdziale 3 niniejszego opracowania, wydzielony w projekcie planu teren 2.165.MW przeznaczony jest na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W formie „dopuszczenia” (może zaistnieć, lecz nie musi) przyzwala się na lokalizację, w ograniczonym zakresie, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Zabudowa jednorodzinna nie może zajmować więcej niż 35% powierzchni terenu, natomiast usługi mogą znajdować się wyłącznie w parterach budynków wielorodzinnych. Rodzaje działalności prowadzonej w lokalach usługowych zostały ściśle wyartykułowane, nie zaliczają do przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach *rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839)*. W projekcie planu zawiera się ponadto zapis o wykluczeniu lokalizacji tego rodzaju przedsięwzięć.

Przesądzić należy, że w terenie zostanie wybudowany budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z infrastrukturą niezbędną dla jego funkcjonowania (zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu załączoną do wniosku o dokonanie zmiany ustaleń planu planowane jest wybudowanie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego). Nie można wykluczyć, choć jest to mało prawdopodobne, że w budynku zostaną urządzone lokale użytkowe przeznaczone do wykonywania działalności usługowej. Natomiast prawdopodobne jest, że na części terenu, północnej części działki nr 8527/32, zostanie wybudowanych kilka budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Jak w każdym przypadku gdy zabudowa jest lokowana na obszarze niezabudowanym, również realizacja zabudowy na terenie 2.165.MW będzie się wiązać z niekorzystnym oddziaływaniem na środowisko. Ocenia się przy tym, że skala oddziaływania na środowisko zarówno pod rządami „starego” planu, jak i „nowego” planu, będzie podobna.

- dotyczy wpływu na warunki klimatu lokalnego. Stosunkowo niewielki obszar planu przesądza, że jego zabudowa nie spowoduje odczuwalnej zmiany w sferze klimatu lokalnego. Nie zmienią się istotnie warunki przewietrzania, wilgotności powietrza, termiczne - zarówno na analizowanym obszarze, jak w jego otoczeniu.

- dotyczy wpływu na jakość powietrza. Nie przewiduje się, by w efekcie realizacji zabudowy nastąpiło pogorszenie jakości powietrza w skali ponadlokalnej i w stopniu przekraczającym dopuszczalne normy. Niewątpliwie jednak, na obszarze planu mogą pojawić się źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza. Nie można wykluczyć, że dla ogrzewania budynków powstaną lokalne kotłownie, choć w przyległej zabudowie osiedla wielorodzinnego dostępna jest miejska sieć ciepłownicza; wykorzystanie tej sieci, zgodnie z zapisami projektu planu ma charakter preferencyjny. W projekcie planu ustala się, że zaopatrzenie w energię ciepłą można realizować z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci

gazowej i sieci elektroenergetycznej lub w oparciu o źródło własne, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza. Sieć gazowa znajduje się w pasach drogowych przyległych do ulic: Bursztynowej i B. Bolesławy Lament. Dopuszcza się zastosowanie instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW (np. takich jak: pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne); wyklucza się instalacje wykorzystujące energię wiatru i biomasę. Powyższe ustalenia winny wyeliminować ryzyko wybudowania na przedmiotowym terenie uciążliwych kotłowni. Ograniczeniu wielkości emisji mogą również służyć działania ukierunkowane na zmniejszenie strat ciepła z budynków poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów i rozwiązań technicznych przy ich budowie.

W terenie należy się liczyć z emisją zanieczyszczeń ze spalania paliwa w silnikach samochodów osób zamieszkujących na tym terenie. Ocenia się, że nie będą znaczące wielkości, nawet w sytuacji gdy w budynku mieszkalnym wielorodzinnym zostaną urządzone lokale użytkowe. Wobec uwarunkowań wynikających z położenia terenu, należy wykluczyć sytuację by usługi tam umiejscowione miały charakter ponadlokalny, gdzie usługobiorcami byłyby osoby dojeżdżające z poza terenu miasta lub odległych rejonów miasta.

- dotyczy wpływu na ukształtowanie terenu i gleby. Każda zabudowa terenu dotychczas niezabudowanego wiąże się z przekształceniem jego powierzchni, w tym także z uszczupleniem zasobów glebowych. Teren planu jest terenem płaskim i nie należy się spodziewać istotnych zmian w ukształtowaniu jego powierzchni. Nowe formy powierzchniowe towarzyszące budowie, jak nasypy, wykopy, nie będą miały trwałego charakteru, a ich rozmiary będą raczej niewielkie i niezauważalne w terenie. Grunty działki nr 8527/32 nie są gruntami rolnymi w rozumieniu przepisów *ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych - Dz.U. z 2017 r. poz.116, z późn.zm.* Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków przedmiotowe grunty sklasyfikowane są jako zabudowane o symbolu „B”, tj. jako „tereny mieszkaniowe”. Ponieważ na działce, poza niewielkim fragmentem zajęтым pod parking, brak jest zabudowy, można przypuszczać że gleby na dużej części działki nie uległy przekształceniu. I dla tych powierzchni uzasadniona byłaby ocena o stratach w środowisku, jakie będą skutkiem realizacji planowanej zabudowy; ulegną zniszczeniu walory przyrodnicze gleby. Jak wskazano wyżej, wobec bliskiego sąsiedztwa terenów o intensywnej zabudowie, prawdopodobnie struktura gleby w bliskim położeniu istniejącej zabudowy została już naruszona.

- dotyczy wpływu na zasoby naturalne. W granicach obszaru objętego planem nie występują udokumentowane złoża kopalin.

- dotyczy wpływu na wody powierzchniowe i wody podziemne. Potencjalnie, nowa zabudowa może skutkować emisją zanieczyszczeń w postaci nieoczyszczonych ścieków bytowych lub

zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych, stanowiąc zagrożenie dla jakości wód powierzchniowych i płytkich wód podziemnych. Z uwagi na budowę geologiczną rejonu (pod utworami piaszczystymi zalegają miększe warstwy gliny zwałowej zlodowacenia Warty) nie istnieje zagrożenie zanieczyszczeniem głębszych wód podziemnych o walorach użytkowych, nawet w sytuacjach awaryjnych. Potwierdza to dotychczasowy dobry stan jakościowy JCWPd PLGW 200063, w granicach której znajduje się opisywany obszar.

Nieruchomość objęta planem zachowuje dostępność do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. W projekcie planu zapisuje się warunek odprowadzenia wytwarzanych ścieków bytowych do tej sieci.

Wykonanie powierzchni utwardzonych i uszczelnionych w obrębie terenu zabudowy (parkingów, dojazdów wewnętrznych, placów manewrowych) może skutkować pojawieniem się zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych. Wody zanieczyszczane będą w wyniku ruchu oraz parkowania pojazdów samochodowych. W sytuacji urządzenia parkingu na powierzchni większej niż 0,1 ha, nie jest wykluczone, że na terenie objętym planem zaistnieje potrzeba i konieczność oczyszczania wód opadowych i roztopowych. Stosownie do *rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019r. w sprawie substancji szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzeniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych (Dz.U. z 2019 r. poz.1311)* wody opadowe lub roztopowe ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące między innymi, z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej parkingów o powierzchni większej niż 0,1 ha, w ilości, jaka powstaje z opadów o natężeniu co najmniej 15 l na sekundę na 1 ha - mogą być wprowadzane do wód lub do urządzeń wodnych, pod warunkiem że nie zawierają substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających 100mg/l zawiesin ogólnych oraz 15mg/l węglowodorów ropopochodnych. Jeśli ten warunek nie jest spełniony, będą wymagały oczyszczenia.

Biorąc pod uwagę opisane wyżej warunki, jakie muszą być spełnione dla podejmowanych na obszarze planu działań inwestycyjnych (warunki i ograniczenia wynikające zarówno z regulacji zawartych w planie miejscowym, jak i z przepisów prawa powszechnie obowiązujących) można przesądzić, że oddziaływania na środowisko wodno-gruntowe generowane zapisami projektu planu nie zagrażą osiągnięciu celów środowiskowych określonych dla zlewni JCWP 200017272549 w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, zlewni w granicach której położony jest obszar planu.

W obszarze działań budowlanych wystąpią ograniczenia infiltracyjnego zasilania wód gruntowych w wyniku uszczelnienia części powierzchni terenu oraz zmniejszenie parowania

tych wód. Prawdopodobnie zjawiska te będą się równoważyć i ich wpływ na bilans wodny będzie niewielki.

- dotyczy wpływu na klimat akustyczny. Ruch samochodów użytkowników przyszłej zabudowy będzie źródłem emisji hałasu do środowiska. Emisja ta zwiększy obciążenie klimatu akustycznego na obszarze planu i zapewne także na terenach pobliskiej zabudowy mieszkaniowej. Zwiększy się ruch samochodowy na przyległych ulicach, dojazdach. Jakkolwiek na etapie projektu planu nie jest możliwe oszacowanie skali dodatkowych emisji hałasu z terenu przyszłej zabudowy, to ocenia się, że skutki funkcjonowania tejże zabudowy nie spowodują pogorszenie klimatu akustycznego w terenach otaczających w stopniu nieakceptowalnym.

- dotyczy wpływu na rośliny i zwierzęta oraz krajobraz. Zabudowa podejmowana na obszarze objętym projektem planu nie wywoła skutków w postaci utraty cennych zbiorowisk roślinności; takie zbiorowiska nie występują. Zabudowa nie niesie ze sobą również utraty siedlisk bytowania zwierząt dziko żyjących; takie siedliska nie występują. Generalnie, obszar planu, jak też jego najbliższe otoczenie, nie mają walorów przyrodniczych wartych ochrony.

- dotyczy zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym. Na obszarze objętym planem nie ma obiektów stwarzających zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym. W pasie drogowym ulicy Bursztynowej, stycznie do działki nr 8527/32, usytuowana jest budynkowa stacja transformatorowa nN/SN, zasilana doziemną linią elektroenergetyczną średniego napięcia. W literaturze fachowej zawierają się informacje, że promieniowanie elektromagnetyczne z urządzeń zainstalowanych w tego typu stacjach transformatorowych nie wykracza poza obrys budynku stacyjnego.

W projekcie planu nie wyklucza się wykonania obiektów stanowiących źródła emisji promieniowania elektromagnetycznego, jakimi są obiekty infrastruktury technicznej z zakresu telekomunikacji i elektroenergetyki. Plan określa pewne ramy dla lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, nie przesądzając o szczegółowych miejscach lokalizacji. W myśl ustaleń planu, zasadą jaka będzie obowiązywać przy sytuowaniu wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym, telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej) jest zasada by taka lokalizacja nie eliminowała możliwości realizacji przeznaczenia terenu na warunkach planu miejscowego i była zgodna z przepisami powszechnie obowiązującymi. W przepisach odrębnych wymaga się, by sieci i urządzenia telekomunikacyjne i elektroenergetyczne realizowane były z zachowaniem właściwych zasad bezpieczeństwa.

- dotyczy wytwarzania odpadów. Efektem funkcjonowania każdej zabudowy jest wytwarzanie odpadów. Wobec ustalonego przeznaczenia obszaru planu, można przesądzić, że zdecydowana większość odpadów, jakie pojawiają się w zabudowie tego obszaru, będzie odpadami typu komunalnego. Są to odpady o najniższym stopniu uciążliwości, których

odbiór z miejsca ich wytwarzania organizuje Miasto. Warunkiem utrzymania czystości środowiska na terenie zabudowy jest ich właściwe gromadzenie do czasu ich odbioru - w terminach i w sposób określony przez Miasto. Ustawowa powszechność prowadzenia zbiórki tego rodzaju odpadów i określone w przepisach prawa zasady ich segregowania i gromadzenia dają gwarancje właściwego gospodarowania odpadami, zapobiegając zagrożeniu dla jakości wód powierzchniowych, wód podziemnych, gleby i ziemi.

Nie da się wykluczyć, że w zabudowie pojawią się odpady znajdujące się na liście odpadów niebezpiecznych (np. odpady powstające w wyniku świadczenia usług medycznych, w handlu). Wymagać będą okresowego gromadzenia w miejscu ich wytwarzania, tak by substancje niebezpieczne nie przedostały się na powierzchnię ziemi, a następnie będą wywożone celem unieszkodliwienia. Unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych może być dokonywane wyłącznie przez wyspecjalizowane zakłady posiadające stosowne zgody na prowadzenie tego rodzaju działalności. Sposób gospodarowania odpadami niebezpiecznymi podlega kontroli na zasadach i w trybie określonymi w przepisach *ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2021 r. poz. 779, z późn.zm.)*.

- dotyczy zagrożenia awariami. Ustalone w projekcie planu dopuszczalne funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu 2.165.MW zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, wykluczają zlokalizowanie tam obiektów które generowałyby ryzyko zaistnienia nadzwyczajnego zagrożenia dla środowiska.

Również w otoczeniu obszaru planu nie ma takich obiektów.

- dotyczy wpływu na cele i przedmiot obszarów chronionych, w tym obszarów Natura 2000.

Biorąc pod uwagę stosunkowo odległe i izolowane zabudową miejską, położenie obszaru planu od granic obszarów Natura 2000 i Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej (w odległości od 1100 m i więcej), także rodzaj przeznaczenia oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem, nie należy prognozować, że w jakikolwiek sposób w/wym. cenne przyrodniczo obszary zostaną poddane presji niekorzystnych czynników będących skutkiem realizacji ocenianego planu.

- dotyczy wpływu na zabytki. Określając w projekcie planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zawiera się ustalenia, które wskazują na ograniczenia w podejmowaniu zabudowy, wynikające z przepisów *ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz.710 z późn.zm.)* a dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych. Jak wskazano wyżej, obszar planu znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego w dokumentacji prowadzonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zasady ochrony stanowiska archeologicznego zapisane są również w planie dotychczas obowiązującym.

- dotyczy wpływu na dobra materialne. Należy wykluczyć, by realizacja założonego w projekcie planu programu zabudowy miała negatywny wpływ na dobra zgromadzone na obszarze planu i w jego otoczeniu.

- dotyczy wpływu na warunki i jakość życia mieszkańców. Nie należy prognozować, że zabudowa i zagospodarowanie terenu objętego projektem planu - realizowane w zgodzie z ustaleniami tego planu, niosłyby zagrożenie dla utrzymania obowiązujących standardów jakości środowiska dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego i osiedla mieszkaniowego jednorodzinne, jak też przyszłej zabudowy mieszkaniowej na obszarze planu. Dopuszczone w projekcie planu w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych rodzaje usług nie zaliczają się do uciążliwych. Ponadto trzeba mieć na uwadze, że obszar planu położony jest stycznie do ulic publicznych: ul. Bursztynowej i ul. Bł. Bolesławy Lament, które mogą zapewnić nowej zabudowie obsługę komunikacyjną na zewnątrz.

- dotyczy transgranicznego oddziaływania na środowisko - wyklucza się takie oddziaływanie.

8. OCENA ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE PLANU MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE I KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO.

W celu minimalizacji niekorzystnego wpływu na środowisko planowanej zabudowy, zawiera się w projekcie planu szereg warunków, które będą obowiązywać w realizacji zabudowy. Podstawowe ustalenia projektu planu zostały przedstawione i ocenione we wcześniejszych rozdziałach niniejszego opracowania. Ustalenia te w przeważającej części, są powieleniem rozwiązań przyjętych w planie miejscowym, który aktualnie obowiązuje na tym obszarze.

W projekcie planu dla wyodrębnionego terenu 2.165.MW obok ścisłego zdefiniowania katalogu obiektów budowlanych dopuszczonych w ramach ustalonego przeznaczenia terenu, zawierają się ustalenia w zakresie warunków i standardów kształtowania zabudowy mające na celu ograniczenie intensywności i skali zabudowy, takie jak: ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków. W projekcie planu normuje się również kwestie obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej. Część tych mediów ma bezpośrednie odniesienie do problematyki ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami emitowanymi przez nową zabudowę, w tym problematyki ochrony zdrowia mieszkańców. I tak, w ramach przygotowania projektów inwestycyjnych będą musiały się znaleźć, między innymi, rozwiązania dla spełnienia poniższych rozstrzygnięć planu:

- o zaopatrzeniu w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- o obowiązku odprowadzenia ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- o obowiązku usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- o wykorzystaniu dla potrzeb zaopatrzenia w ciepło zewnętrznych sieci: miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej lub alternatywnie - w oparciu o źródło własne, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, także w oparciu o instalacje odnawialnego źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, takich jak np. pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne.

Mając na względzie przedstawione wcześniej, analizy i oceny dotyczące stanu środowiska obszaru planu i jego otoczenia, problemów ochrony środowiska, prognozowane - zakres i skalę oddziaływania nowej zabudowy na środowisko, także ocenę dla przyjętych w projekcie planu ustaleń odnoszących się sfery ochrony środowiska - nie proponuje się alternatywnych rozwiązań do treści projektu. Przyszła zabudowa na terenie 2.165.MW będzie stanowić kontynuację istniejącej zabudowy sąsiedztwa, będzie wypełnieniem enklawy jaka pozostała z pierwotnych planów budowy osiedla wielorodzinnego „Bratkowice”. Ze względu na niewielką powierzchnię terenu, jego położenie, projektowana zabudowa nie niesie istotnych zmian w zagospodarowaniu przestrzeni rejonu, a tym samym negatywne skutki dla środowiska wynikłe z jej realizacji będą miały wymiar ograniczony i akceptowalny.

9. MOŻLIWOŚCI ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DLA OBSZARÓW NATURA 2000.

Zakres stanowienia projektu planu nie dotyczy obszarów Natura 2000 i nie przewiduje się by w jakimkolwiek stopniu realizacja nowego planu wpłynęła negatywnie na środowisko najbliższej położonych takich obszarów. Nie proponuje się zatem, alternatywnych rozwiązań dla obszarów Natura 2000.

10. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO PLANU MIEJSCOWEGO ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA.

Obowiązek dokonywania okresowej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a przy tym także analizy realizacji planów miejscowych, nakłada na Burmistrza ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 32 tej ustawy stanowi się, że Burmistrz co najmniej raz w okresie kadencji musi wyniki tej oceny przedstawić Radzie Miejskiej. Jednocześnie posiada prawo

występowania do Rady z wnioskami o sporządzenie lub zmianę miejscowych planów, w przypadku gdy wyniki ocen i analiz indywidualnych wniosków, postulatów, uzasadniają jego zdaniem, podjęcie takiej zmiany.

Rada Miejska w Łowiczu zachowuje możliwość dokonania zmian w treści przedmiotowego planu w przypadkach gdy ocena skutków realizacji planu będzie negatywna.

11. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM.

Niniejsza prognoza została wykonana w celu przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament. Projekt planu został opracowany w wykonaniu uchwały Nr XXIX/254/2020 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 listopada 2020r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie projektu planu wiąże się ze zmianą ustaleń planu dotychczas tam obowiązującego, planu miejscowego który Rada Miejska w Łowiczu przyjęła uchwałą Nr XVI/115/2011 z dnia 27 października 2011r.

Obszar objęty projektem planu to niezabudowana działka położona w Łowiczu, w obrębie ewidencyjnym Bratkowice, oznaczona numerem ewidencyjnym 8527/32. Działka położona jest na pograniczu terenów z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przy skrzyżowaniu ulic: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament. Powierzchnia działki wynosi 6208 m². Działka jest własnością Łowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łowiczu. W obowiązującym planie z 2011r. przedmiotowa działka przeznaczona jest na cele „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” i została wyodrębniona w tym planie jako teren o symbolu 2.149.MW. Rada Miejska w Łowiczu zdecydowała o podjęciu opracowania nowego planu, uwzględniając wniosek właściciela nieruchomości o dopuszczenie na części w/wym. terenu lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, o zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy i wskaźników określających intensywność zabudowy, w sposób który umożliwi bardziej racjonalne wykorzystanie terenu, i tym samym pozwoli na budowę większej liczby mieszkań, także budowę garażu podziemnego pod planowanym budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

W projekcie planu zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu - na cele „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”. Teren ten opisuje się symbolami 2.165.MW. W ograniczonym zakresie ustanawia się prawo do realizacji „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” (o udziale nie większym niż 35% powierzchni terenu). Podobnie jak dotychczas, zezwala się na umieszczenie w parterach budynków mieszkalnych

wielorodzinnych lokali usługowych. Zmienia się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Bursztynowej, dopuszczając usytuowanie ściany budynków w linii rozgraniczającej tej ulicy. Utrzymuje się dotychczasowy przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Bł.Bolesławy Lament, przyzwalając jednocześnie na zbliżenie do ulicy części podziemnej budynku. Nie zmienia się ustaleń aktualnie obowiązującego planu w zakresie dotyczącym kształtowania wysokości budynków wielorodzinnych oraz wysokości pozostałych budynków (np. garażowych, gospodarczych), także udziału powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie wielorodzinnej, wielkości wskaźnika powierzchni zabudowanej nadziemnych części budynków, wielkości wskaźników wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych. Generalnie, nie ulegają zmianie zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji. W projekcie planu wprowadza się w niewielkim zakresie, dodatkowe regulacje odnoszące się do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w uwzględnieniu zmian wprowadzanych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie po roku 2011, jak też w uwzględnieniu wprowadzanej do planu zmiany polegającej na dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, przyjętym przez Radę Miejską w Łowiczu uchwałą nr LXIII/444/2018 z dnia 27 września 2018 r., obszar objęty projektem planu jest częścią obszaru, dla którego w studium przypisuje się kierunek rozwoju jako „obszar o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi” (obszar oznaczony symbolem „M2”).

W obszarze objętym opracowaniem planu nie występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego. Obszar stanowi niezabudowaną enklawę w rejonie intensywnej zabudowy miejskiej i podlega presji ze strony tej zabudowy. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków grunty działki nr 8527/32 to grunty sklasyfikowane jako - „tereny mieszkaniowe, symbol B”. Niemal cała powierzchnia działki jest zadarniona. Gleby nie prezentują wartości wartej ochrony przed zabudową; zapewne, na części powierzchni uległy przekształceniu. Również w otoczeniu obszaru planu nie występują tereny o wyróżniających się walorach przyrodniczych. Nie występują obszary i obiekty objęte ochroną w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Najbliższymi obszarami poddanym takiej ochronie są obszary należące do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB 100001 „Pradolina Warszawsko-Berlińska” i specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 100006 „Pradolina Bzury-Neru) oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej. Są one położone w odległości od 1,4 km i więcej, na północ od granic obszaru opracowania planu. Obszar planu oddzielają od w/wym. obszarów chronionych tereny zwartej zabudowy miasta.

Na obszarze objętym projektem planu oraz w ich najbliższym otoczeniu nie ma obiektów, których funkcjonowanie stanowiłoby znaczące obciążenie dla środowiska. Zmiany w środowisku najbliższego rejonu zostały dokonane. Obecnie, środowisko rejonu nie podlega większym zmianom; pobliskie tereny mają ugruntowane zagospodarowanie i możliwości modyfikacji istniejącej zabudowy są bardzo ograniczone. Nie należy przewidywać, by intensywność oddziaływania tej zabudowy na obszar planu będzie większe, nawet w dalekiej perspektywie czasowej. Tym niemniej, wobec położenia obszaru planu w strukturach zabudowy miejskiej należy wskazać na ewentualne uciążliwości i zagrożenia dla zdrowia ludzi, wynikające z niezadawalającej jakości powietrza. Należy tutaj zaznaczyć, że problem ten dotyczy zarówno miasta Łowicza, jak i całego województwa łódzkiego. Dotyczy to w szczególności: poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM₁₀, poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM_{2,5}, poziomu docelowego benzo(a)pirenu i poziomu docelowego dla ozonu. W wyniku oceny jakości powietrza przeprowadzonej w 2018r., strefa łódzka została zakwalifikowana do strefy klasy C; poziom stężeń zanieczyszczeń przekroczył poziomy dopuszczalne/docelowe. Ze względu na przekroczenia obowiązujących norm (dotyczy ochrony zdrowia), Sejmik Województwa Łódzkiego podjął w dniu 15 września 2020r. uchwałę Nr XX/303/20 w sprawie programu ochrony powietrza i planu działań krótkoterminowych dla strefy łódzkiej. W Programie określa się kierunki działań naprawczych skierowanych, przede wszystkim, na redukcję emisji pochodzących z indywidualnych systemów grzewczych. W Programie wskazuje się także na obowiązki i ograniczenia podmiotów korzystających ze środowiska oraz osób fizycznych, które wynikają z przepisów prawa powszechnie obowiązujących, jak też z „łódzkiej uchwały antysmogowej”, która została przyjęta przez Sejmik Województwa Łódzkiego w dniu 24 października 2017 r. Mowa tutaj o uchwale Nr XLIV/548/17 w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw. W uchwale „antysmogowej” określa się wymagania, jakie winny spełniać instalacje przeznaczone do spalania paliw, jak też wprowadza się zakazy spalania niektórych rodzajów paliw. Niezależnie od powyższych uwarunkowań należy wskazać, że lokalnie, w rejonie położenia obszaru planu, nie ma uciążliwych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza. Bloki mieszkalne zaopatrywane są w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, a budynki mieszkalne jednorodzinne korzystają z własnych kotłowni, w większości przypadków, zasilanych gazem ziemnym (w osiedlu dostępna jest sieć gazowa).

Obszar planu położony jest w granicach zlewni rzeki Uchanki - jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych oznaczonych kodem RW200017272549. W „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” zawiera się ocena stanu JCWP Uchanka jako zły, a osiągnięcie celów środowiskowych uznano za zagrożone. Celami

środowiskowymi dla JCWP Uchanka są: dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny. W programie działań podstawowych dla osiągnięcia celu środowiskowego zaplanowano działania podstawowe polegające na porządkowaniu systemu gospodarki ściekowej. W tym kontekście należy wskazać, że w opisywanym rejonie wszystkie tereny istniejącej i projektowanej zabudowy zachowują dostępność do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. Istniejące budynki mają przyłączenia do sieci.

Obszar objęty projektem planu położony jest w obszarze stanowiska archeologicznego, zaewidencjonowanego w dokumentacji prowadzonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Granice stanowiska wykraczają daleko poza granice obszaru planu. Stanowisko nie jest wpisane do rejestru zabytków.

W sytuacji odstąpienia od uchwalenia ocenianego projektu planu zachowują swoją moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2011 r. Zgodnie z tym planem, nieruchomość przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. pod zabudowę, która odpowiada podstawowemu rodzajowi zabudowy jaki został zapisany w projekcie planu. Jak wskazano wyżej, warunki zabudowy i zagospodarowania ustalone w planie obowiązującym dla przedmiotowego terenu, nie odbiegają istotnie od warunków zapisanych w projekcie planu dla rozszerzonego zakresu przeznaczenia terenu, rozszerzonego o zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Można przyjąć, że intensywność zabudowy realizowanej pod rządami „starego” planu będzie zbliżona do intensywności zabudowy realizowanej na podstawie sporządzanego planu. Presja na środowisko w obu przypadkach będzie podobna.

Skutki dla środowiska, jakie wywoła realizacja nowego planu to skutki funkcjonowania zabudowy, która będzie wykonywana w zakresie dopuszczonym w tym planie i na warunkach tam ustalonych. Jak w każdym przypadku gdy zabudowa jest lokowana na obszarze niezabudowanym, również realizacja zabudowy na terenie 2.165.MW będzie się wiązać z niekorzystnym oddziaływaniem na środowisko. Ocenia się przy tym, że skala oddziaływania na środowisko zarówno pod rządami „starego” planu, jak i „nowego” planu, będzie podobna. Funkcjonowanie przyszłej zabudowy będzie wiązać się, przede wszystkim:

- z powstaniem nowych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza. Nie przewiduje się jednak, by w efekcie realizacji zabudowy nastąpiło pogorszenie jakości powietrza w skali ponadlokalnej i w stopniu przekraczającym dopuszczalne normy. Niewątpliwie jednak, na obszarze planu mogą pojawić się źródła emisji zanieczyszczeń do powietrza. Nie można wykluczyć, że dla ogrzewania budynków powstaną lokalne kotłownie, choć w przyległej zabudowie osiedla wielorodzinnego dostępna jest miejska sieć ciepłownicza; wykorzystanie tej sieci, zgodnie z zapisami projektu planu ma charakter preferencyjny. W projekcie planu ustala się, że zaopatrzenie w energię cieplną można realizować z wykorzystaniem

zewnątrznych sieci: miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci gazowej i sieci elektroenergetycznej lub w oparciu o źródło własne, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza. Sieć gazowa znajduje się w pasach drogowych przyległych do ulic: Bursztynowej i B. Bolesławy Lament. Dopuszcza się zastosowanie instalacji odnawialnego źródła energii, takich jak np.: pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne. Powyższe ustalenia winny wyeliminować ryzyko wybudowania na przedmiotowym terenie uciążliwych kotłowni. Ograniczeniu wielkości emisji mogą również służyć działania ukierunkowane na zmniejszenie strat ciepła z budynków poprzez zastosowanie odpowiednich materiałów i rozwiązań technicznych przy ich budowie.

W terenie należy się liczyć z emisją zanieczyszczeń ze spalania paliwa w silnikach samochodów użytkowników zabudowy. W przypadku zabudowy mieszkaniowej, nie będą to znaczące wielkości. Lokalizacja zabudowy usługowej może zwiększyć emisje, choć nie będzie to szczególnie duży wzrost; nie prognozuje się, by na terenie pojawiły się usługi o charakterze ponadlokalnym, gdzie usługobiorcami byłyby osoby dojeżdżające z poza terenu miasta lub odległych rejonów miasta.

- z powstaniem nowych źródeł wytwarzania ścieków bytowych. Obszar planu zachowuje dostępność do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej. W projekcie planu ustala się warunek realizacji przyłączenia do tej sieci.

Wykonanie powierzchni utwardzonych i uszczelnionych skutkuje pojawieniem się zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych. Najczęściej wody zanieczyszczane są w wyniku ruchu oraz parkowania pojazdów samochodowych. Nie można wykluczyć, że na terenie objętym planem zaistnieje potrzeba i konieczność oczyszczania wód opadowych i roztopowych, by zachowane zostały wymagania przepisów odrębnych (z zakresu regulowanego przez przepisy ustawy Prawo wodne).

Biorąc pod uwagę warunki, jakie muszą być spełnione dla podejmowanych na obszarze planu działań inwestycyjnych (warunki i ograniczenia wynikające zarówno z regulacji zawartych w planie miejscowym, jak i z przepisów prawa powszechnie obowiązujących) należy stwierdzić, że oddziaływania na środowisko wodno-gruntowe generowane zapisami projektu planu nie zagrażają osiągnięciu celów środowiskowych określonych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” dla zlewni jednolitych części wód powierzchniowych - rzeka Uchanka. Z uwagi na budowę geologiczną obszaru planu, nie istnieje zagrożenie zanieczyszczenia głębszych wód podziemnych o walorach użytkowych.

- z pojawieniem się odpadów. Zapewne, w zdecydowanej większości będą to odpady komunalne. Są to odpady o najniższym stopniu uciążliwości, których odbiór z miejsca ich wytwarzania organizuje Miasto. Warunkiem utrzymania czystości środowiska na terenie

zabudowy jest ich właściwe gromadzenie do czasu ich odbioru - w terminach i w sposób określony przez Miasto. Ustawowa powszechność prowadzenia zbiórki tego rodzaju odpadów i określone w przepisach prawa zasady ich segregowania i gromadzenia dają gwarancje właściwego gospodarowania odpadami, zapobiegając zagrożeniu dla jakości środowiska. W przypadku pojawienia się odpadów niebezpiecznych ich unieszkodliwianie może być dokonywane wyłącznie przez wyspecjalizowane zakłady posiadające stosowne zgody na prowadzenie tego rodzaju działalności. Sposób gospodarowania odpadami niebezpiecznymi podlega kontroli na zasadach i w trybie określonymi w przepisach ustawy o odpadach.

- ze zwiększeniem uciążliwości hałasowych. Ruch samochodów użytkowników przyszłej zabudowy będzie źródłem emisji hałasu do środowiska. Emisja ta zwiększy obciążenie klimatu akustycznego na obszarze planu i zapewne także na terenach pobliskiej zabudowy mieszkaniowej. Zwiększy się ruch samochodowy na przyległych ulicach, dojazdach. Jakkolwiek na etapie projektu planu nie jest możliwe oszacowanie skali dodatkowych emisji hałasu z terenu przyszłej zabudowy, to ocenia się, że skutki funkcjonowania tejże zabudowy nie spowodują pogorszenie klimatu akustycznego w terenach otaczających w stopniu nieakceptowalnym.

Wyklucza się sytuację, w której obszary poddane prawnej ochronie (w trybie ustawy o ochronie przyrody), w tym obszary Natura 2000, zostaną poddane presji niekorzystnych czynników będących skutkiem realizacji ustaleń projektu planu. Nie przewiduje się, by projektowana zabudowa wywołała uszczerbek dla świata roślinnego i zwierzęcego.

Obszar planu znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego w dokumentacji prowadzonej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Określając w projekcie planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zawiera się wskazanie o ograniczeniach w zabudowie terenu wynikających z przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami a dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych.

Nie prognozuje się, że realizacja nowego planu będzie niosła zagrożenie dla utrzymania obowiązujących standardów jakości środowiska dla istniejącej w sąsiedztwie zabudowy osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego i osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego, jak też przyszłej zabudowy mieszkaniowej na obszarze planu. Dopuszczone w projekcie planu w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych rodzaje usług nie zaliczają się do uciążliwych. Ponadto trzeba mieć na uwadze, że obszar planu położony jest stycznie do ulic publicznych: ul. Bursztynowej i ul. Bł. Bolesławy Lament, które mogą zapewnić nowej zabudowie obsługę komunikacyjną na zewnątrz.

W celu minimalizacji niekorzystnego wpływu na środowisko planowanej zabudowy, zawiera się w projekcie planu szereg warunków, które będą obowiązywać w realizacji zabudowy. W projekcie planu obok ścisłego zdefiniowania katalogu obiektów budowlanych dopuszczonych w ramach przeznaczenia terenu 2.165.MW, zawierają się ustalenia w zakresie warunków i standardów kształtowania zabudowy mające na celu ograniczenie intensywności i skali zabudowy, takie jak: ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnego wskaźnika zabudowy, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, wysokości budynków. W projekcie planu normuje się również kwestie obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej. Część tych mediów ma bezpośrednie odniesienie do problematyki ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami emitowanymi przez nową zabudowę, także odniesienie do problematyki ochrony zdrowia mieszkańców. Powyższe unormowania planu mające na celu ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko będą wspomagane rozwiązaniami, które mogą być sformułowane dopiero na etapie przygotowania poszczególnych inwestycji, w zgodzie z zapisami planu miejscowego oraz przepisami powszechnie obowiązującymi.

Mając na względzie dokonane analizy i oceny dotyczące stanu środowiska obszaru planu i jego otoczenia, prognozowane - zakres i skalę oddziaływania nowej zabudowy na środowisko, także ocenę dla przyjętych w projekcie planu ustaleń odnoszących się sfery ochrony środowiska - nie proponuje się alternatywnych rozwiązań do treści projektu.