

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŁOWICZA**

**FRAGMENT OBSZARU URBANISTYCZNEGO KORABKA
W REJONIE ULICY GRUNWALDZKIEJ**

**POWIAT ŁOWICKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Prognoza wpływu na środowisko

Organ sporządzający plan miejscowy

Projektant:

mgr inż. Andrzej Bargieła

Uprawniony w trybie art. 74a ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.).

Łowicz, 26 wrzesień 2022 r.

Spis treści

Rozdział	strona
1. Informacje o opracowaniu.	3
1.1. Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę.	3
1.2. Położenie obszaru zmiany planu miejscowego.	3
1.3. Podstawa opracowania.	5
1.4. Źródła informacji.	5
1.5. Cele sporządzenia planu miejscowego.	5
1.6. Zawartość projektu planu.	6
1.7. Powiązania projektu planu miejscowego z innymi dokumentami.	6
1.8. Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy.	6
1.9. Cel prognozy.	6
1.10. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.	7
2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska.	7
2.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska.	7
2.1.1. Poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania oraz procesy zachodzące w środowisku.	7
2.1.2. Obszary zabudowane:	12
2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku.	13
2.1.4. Struktura przyrodnicza obszaru w tym struktura różnorodności biologicznej.	13
2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszaru z ich szerszym otoczeniem.	13
2.1.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna.	13
2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna.	13
2.1.8. Jakość środowiska oraz zagrożenia środowiska w obszarze z identyfikacją źródeł zagrożeń.	14
2.2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.	14
2.2.1. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji.	14
2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.	14
2.2.3. Ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania.	14
2.2.4. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi.	15
2.2.5. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku.	15
2.2.6. Ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.	15
2.3. Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie.	15
2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.	15
2.5. Ocena przydatności środowiska.	15
2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne.	16
2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenu.	16
3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.	20
3.1. Ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego.	20
3.2. Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku nie sporządzenia planu miejscowego.	24
4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.	25
4.1. Ustalenia projektu planu miejscowego istotne dla stanu środowiska (wybrane punkty).	25
4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.	30

Rozdział	strona
4.3. Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko.	30
4.4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz tereny objęte tym oddziaływaniem.	33
4.5. Prognoza zmian środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - podsumowanie.	33
5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.	35
6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.	35
7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu miejscowego planu.	37
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego.	37
9. Propozycje metod analizy realizacji planu miejscowego.	38
10. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.	38
11. Streszczenie prognozy.	39
Oświadczenie autora prognozy	40

1. Informacje o opracowaniu.

1.1. Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę.

Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Korabka w rejonie ulicy Grunwaldzkiej”.

Zgodnie z art. 52 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) zakres informacji zawartych w prognozie został dostosowany do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po jego zatwierdzeniu staje się przepisem prawa obowiązującego na obszarze, którego dotyczy. Treść planu miejscowego jest ograniczona do ustawowych wskazań określonych w art.15 ust. 2, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w tym:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów gómiczych, a także obszaru szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszaru osuwania się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną.

Plan miejscowy nie jest dokumentem bezpośrednio wpływającym na środowisko, na co wskazują następujące przesłanki:

- pełni funkcję regulacyjną, wprowadzając w swojej treści zasady, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym obszarze,
- jest przepisem prawa wyjściowym, umożliwiającym realizację inwestycji lecz nie stanowiącym, czy ta realizacja nastąpi,
- poza ustaleniami planu miejscowego, realizacja konkretnej inwestycji winna spełnić wszystkie przepisy odrębne w tym przepisy o ochronie środowiska.

1.2. Położenie obszaru.

Obszar opracowania o powierzchni 0,81 ha, położony jest w obrębie ewidencyjnym Korabka.

Granice obszaru opracowania są:

- granica obszaru kolejowego (E20),
- południowa linia rozgraniczająca drogi krajowej Nr 92,
- zachodnia linia rozgraniczająca ul. Grunwaldzkiej,
- granice działek ewidencyjnych Nr 8148/80 i 8148/79.

Położenie obszaru opracowania na tle przylegających terenów określa kopia fragmentu rysunku studium załączona do rozdziału.

1.3. Podstawa opracowania.

Podstawą opracowania są:

USTAWY:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska;
- Ustawa z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko;

ROZPORZĄDZENIA:

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839);

UCHWAŁA:

- Uchwała Nr L/393/2022 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka w rejonie ul. Grunwaldzkiej.

1.4. Źródła informacji.

- treść planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, uchwalonego przez Sejmik Województwa Łódzkiego Uchwałą Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,
- opracowania ekofizjograficzne podstawowe do opracowywanego dokumentu.

1.5. Cele sporządzenia planu miejscowego.

Podstawą określenia stopnia szczegółowości opracowania są przyjęte w aktualizacji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza” kierunki rozwoju przestrzennego obszaru. Jednocześnie przedmiot ustaleń miejscowego planu jest dostosowany do przeznaczenia terenu ustalonego w obowiązującym planie miejscowym, do wniosków inwestorów oraz wymogów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla obszaru określono następujące kierunki rozwoju wg poniższego zestawienia. Przedmiot zmiany planu podano w oparciu o uzasadnienie do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

Strefa o kierunku rozwoju:	Przedmiot planu
Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi (M1)	Zmiana warunków zagospodarowania z zachowaniem mieszkaniowej kategorii przeznaczenia terenu.

Stan zagospodarowania obszaru charakteryzuje się przekształceniami antropogenicznymi. Są to na fragmentach:

- budynki mieszkalne jednorodzinne (2),
- grunty niezabudowane poprodukcyjne.

Stopień szczegółowości charakterystyki komponentów środowiska terenów przeznaczonych do zabudowy będzie obejmować informacje potwierdzające zasadność dotychczasowej kategorii przeznaczenia lub użytkowania, dotyczące:

- warunków klimatycznych, meteorologicznych i aerosanitarnych,
- warunków gruntowo-wodnych i hydrograficznych,
- warunków hipsometrycznych, geomorfologicznych i morfologicznych,
- warunków hydrologicznych,
- świata roślinnego i zwierzęcego,
- terenów zabudowanych,
- wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

1.6. Zawartość projektu planu.

Projekt planu miejscowego zawiera:

- 1) w części tekstowej, ustalenia ogólne dotyczące:
 - a) podstawowych definicji i pojęć użytych w celu określenia przeznaczenia terenu,
 - b) zasady interpretacji ustaleń planu oraz zasady zabudowy obowiązujące na wszystkich terenach planu;
- 2) w części tekstowej, ustalenia szczegółowe dla każdego wydzielonego terenu dotyczące:
 - a) przeznaczenia terenu i zasad zabudowy,
 - b) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - c) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - d) zasad obsługi komunikacyjnej i zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej,
 - e) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 3) w części rysunkowej projektu planu uznano za obowiązujące:
 - oznaczenie granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
 - oznaczenie terenu symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia,
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - linia zabudowy – nieprzekraczalna,
 - linia zabudowy – nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych,
 - linia zabudowy – nieprzekraczalna z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii,
 - granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

1.7. Powiązania projektu planu miejscowego z innymi dokumentami.

Zgodnie z art. 51 ust. 2 pkt. 1 lit. a Ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko prognoza winna zawierać informację o powiązaniach projektowanej zmiany planu z innymi dokumentami.

Na obszarze planu miejscowego istnieją następujące rodzaje dokumentów:

- a) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,
- b) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do studium, wrzesień 2015 r.
- c) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do sporządzanego dokumentu – wrzesień 2022 r.

1.8. Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy.

Treść STUDIUM w zakresie uwarunkowań rozwoju przestrzennego jak również treść uwarunkowań środowiskowych zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym do opracowywanego dokumentu, została wykorzystana do sformułowania charakterystyk stanu środowiska w otoczeniu obszaru planu miejscowego a w szczególności dotyczących warunków fizjograficznych i sozologicznych.

1.9. Cel prognozy.

Podstawowym celem prognozy jest ustalenie, czy zapisy projektu nowego planu miejscowego nie naruszają zasad prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Ważne jest, by względy ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju były rozważane na równi z innymi celami i interesami (gospodarczymi i społecznymi). Prognoza ma również ułatwić identyfikację możliwych do określenia skutków środowiskowych spowodowanych realizacją postanowień ocenianego dokumentu oraz ocenić, czy przyjęte rozwiązania ochronne w dostateczny sposób zabezpieczają przed powstawaniem konfliktów i zagrożeń w środowisku.

1.10. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy.

Metoda sporządzenia prognozy opiera się na następujących etapach:

- włączeniu do prognozy zakresu informacji, ocen i wniosków opracowania ekofizjograficznego podstawowego, jako charakterystyki istniejącego stanu środowiska i zmian tego stanu,
- analizie i ocenie podstawowych problemów ochrony środowiska wywołanych realizacją obowiązującego planu miejscowego,
- analizie i ocenie wpływu poszczególnych ustaleń projektu nowego planu na komponenty środowiska,
- określeniu przewidywanych skutków realizacji zagospodarowania zgodnego z proponowanym projektem planu miejscowego,
- wskazaniu możliwych innych sformułowań ustaleń miejscowego planu (stających się po uchwaleniu przepisami prawa miejscowego) zapewniających wyższy stopień ochrony środowiska.

2. Istniejący stan, analiza i ocena środowiska.

2.1. Charakterystyka stanu i funkcjonowania środowiska.

2.1.1. Poszczególne elementy przyrodnicze i ich wzajemne powiązania oraz procesy zachodzące w środowisku.

Warunki klimatyczne, meteorologiczne i aerosanitarne.

Region klimatyczny - północno wschodnia część XCII regionu klimatycznego - Region Środkowopolski (Atlas Rzeczypospolitej - A.Woś 1993).

Lokalne warunki klimatyczne charakteryzują się następującymi wskaźnikami:

Przeważa cyrkulacja równoleżnikowa z przewagą mas powietrza polarno-morskiego. Przeważają wiatry zachodnie - 22%, południowo-zachodnie -17% i okresowo zimą południowo-wschodnie - 13%. Średnia prędkość wiatrów 4,2m/s. Dni ciszy 13% w roku.

Zachmurzenie wynosi średnio 6 punktów w 11 stopniowej skali. Miesiące najbardziej nasłonecznione to czerwiec i lipiec, najmniej to listopad i grudzień. Średnia roczna temperatura powietrza 7,9 °C, roczna amplituda temperatury 21,1°C. Miesiąc najchłodniejszy styczeń średnio -2,9 °C, najcieplejszy lipiec średnio 18,0°C. Obszar ubogi w opady, średni opad z dziesięcioleci wynosi 541,8 mm. Największa ilość opadów przypada na miesiące letnie z maksimum – 85 mm w lipcu.

Ocena warunków klimatycznych:

- warunki solarne korzystne, suma promieniowania słonecznego 86,3 kcal/cm²,
- sprzyjające warunki termiczne (wysoki wskaźnik termiczny-23°C), długi okres wegetacyjny (214dni), dni bezmroźne 231,
- wskaźniki biometeorologiczne korzystne charakterystyczne dla klimatu suchego,
- niedostateczna częstość i częstotliwość opadów atmosferycznych (wskaźnik zadeszczenia średnio $P_s = 32,7$ przy wysokiej wartości rocznej sumy parowania terenowego (500-520mm) powoduje niedobory wody w glebie.

Stan czystości powietrza charakteryzują w szczególności poziomy pyłu zawieszonego (PN10) i zawartego w pyle zawieszonym benzo(a)pirenu oraz ozonu.

Zgodnie z informacjami zawartymi w programie ochrony powietrza dla strefy w województwie łódzkim w celu osiągnięcia poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego i poziomu docelowego benzo(a)pirenu zawartego w pyle zawieszonym PM10 oraz planu działań krótkoterminowych, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/690/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 kwietnia 2013 r. miasto Łowicz położone jest w strefie łowicko-skierniewickiej.

Nie zaobserwowano przekroczeń dopuszczalnego poziomu pyłu zawieszonego PM10 o okresie uśredniania wyników pomiarów 24 godziny wynoszącego 50,0 µg/m³.

Szacunkowy poziom tła całkowitego dla strefy łódzkiej wynosi:

1) dla pyłu zawieszonego PM10:

- a) w 2010 r. (rok referencyjny) – 19,0 - 30,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$,
- b) w 2020 r. (rok zakończenia Programu) – 20,9 - 33,0 $\mu\text{g}/\text{m}^3$;
- 2) dla benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM10:
 - a) w 2010 r. (rok referencyjny) – 0,206 – 0,1442 ng/m^3 ,
 - b) w 2020 r. (rok zakończenia Programu) – 0,70 – 1,9 ng/m^3 .

Zgodnie z informacjami zawartymi w programie ochrony powietrza dla strefy w województwie łódzkim w celu osiągnięcia poziomu docelowego ozonu przyziemnego zatwierdzonego uchwałą Nr XLIII/797/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 17 grudnia 2013 r. miasto Łowicz położone jest w strefie Łódzkiej (PL1002). Dla strefy wartości stężeń przekroczeń wartości docelowej ozonu przyziemnego 8-godzinnych krocących dla 26 doby wynosi od 118,7 do 124,38 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$). Miasto nie jest położone w strefie przekroczeń stężeń 8-godzinnych krocących dla 26 doby. Sumaryczna emisja NOX prekursorów ozonu – dwutlenku azotu i niemetanowych lotnych związków organicznych, dla miasta w 2008 r. wynosiła w przedziale 150,1 do 500 [Mg/rok].

Walory klimatyczne obszaru.

Warunki klimatyczne należy uznać za względnie korzystne w zakresie potrzeb gospodarczych oraz w zakresie potrzeb zabudowy. Do walorów klimatycznych terenu należą:

- dość korzystne warunki solarne wyróżniające się dość dużą ilością dni pogodnych (5,5 miesięcznie), średnim zachmurzeniem, stosunkowo wysokim usłonecznieniem –1600h w ciągu roku,
- korzystne warunki termiczne przy okresie bezmroźnym, średnio 280 dni w roku, znaczną ilością dni bezwietrznych,
- dość korzystne warunki biometeorologiczne przy wskaźniku biometeorologicznym wahającym się pomiędzy wiosną a jesienią w granicach 1,7 – 2,0.

Klimat akustyczny.

Obszar opracowania otaczają:

- linia kolejowa E20 o znacznym natężeniu ruchu,
- droga krajowa Nr 92 o znacznym natężeniu ruchu,
- droga gminna ul. Grunwaldzka bez ruchu przelotowego z placem do zawracania o niewielkim wskaźniku ruchu.

Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.

Otoczenie obszaru opracowania.

Obszar miasta położony jest na Równinie Łowicko-Błońskiej - północny skraj, mezoregion Nr 318.72 (Kondracki, Ruchling - Atlas RP, 1993). Rzeźba słabo urozmaicona pod względem hipsometrycznym.

Elementy morfologiczne:

- płaska i rozległa dolina rzeczna Bzury usytuowana na dnie Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej (formowana w procesach aluwialnych w strefie peryglacialnej faz leszczyńskiej i poznańskiej stadiału głównego zlodowacenia Wisły),
- równina erozyjno-aluwialna (północna część miasta).

Dominującym obszarowo elementem morfologicznym jest płaska i rozległa dolina rzeczna Bzury, w rejonie dzielnicy Małszyce (fragment południowy). Rz. Bzura wykorzystuje jako miejsce swojego biegu dno Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, formowanej przez procesy aluwialne zachodzące w strefie proglacialnej fazy leszczyńskiej i poznańskiej stadiału głównego zlodowacenia Wisły. Obszar doliny zawiera liczne formy erozji i akumulacji fluwialnej, w tym zarówno pozostałości śródrzecznych kęp świadczące o rozłogowym typie przepływu pra Bzury, jak i starorzecza (wschodni kraniec miasta) oraz zatorfione tarasy zalewowe (Górki, Małszyce), świadczące o dominującym od późnego holocenu przepływie meandrowym. Dolina Bzury, łagodnie przechodzącej ku południowi w obszar równiny aluwialnej, towarzyszy rozbudowana prawobrzeżnie sieć dolin cieków - dopływów, o dnach również płaskich i szerokich (Uchanka, Zielkówka, Zwierzyniec).

Na północ od krawędzi doliny Bzury, w granicach mezoregionu Równiny Kutnowskiej, teren jest niemal płaski a spadki nie przekraczają 0,5%. Urozmaicenie rzeźby terenu stanowią jedynie liczne wielkopromienne zagłębienia bezodpływowe.

Warunki szczególne występujące w obszarze.

Obszar z niewielkim spadkiem do 1 % w kierunku rowów z generalnym spadkiem w kierunku południowym. Poziom terenu na rzędnych od 89 m (fragment południowy) do 90 m (fragment północny) npm.

Warunki glebowe i bonitacja gruntów rolnych w obszarze.

Na obszarze występują grunty wg poniższego zestawienia.

Nr działki	Pow. w m ²	Powierzchnia klaso-użytków w m ²	
		B	Bi
1372/1	1143	0	1143
1372/3	444	444	0
1372/4	1240	1240	0
1372/5	1000	1000	0
1372/6	1000	1000	0
1372/7	1001	1001	0
1372/8	1163	1163	0
1373cz	1109	1109	0
Obszar	8100	6957	1143

Oznaczenie klaso-użytków.

B - tereny mieszkaniowe

Bi - inne tereny zabudowane

Nie występują użytki rolne. Gleby przekształcone w terenach zabudowanych i zurbanizowanych.

Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.

Otoczenie obszaru opracowania.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły – 2011 r. Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, obszar miasta położony jest w obszarach:

- Jednolitej części wód powierzchniowych dorzecza Wisły,
- regionie wodnym środkowej Wisły,
- scalonej części wód powierzchniowych SW 1820 w ekoregionie równin centralnych, o złym stanie jakościowy JCWP rzecznych.

Wody w scalonej części wód powierzchniowych SW 1820 nie są narażone na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych.

Strategicznymi celami gospodarowania wodami są:

- zaspokojenie uzasadnionych potrzeb wodnych ludności i gospodarki przy poszanowaniu zasad zrównoważonego użytkowania wód,
- osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód, a w szczególności ekosystemów wodnych i od wody zależnych,
- podniesienie skuteczności ochrony przed powodzią i skutkami suszy.

Ocena ryzyka osiągnięcia celów środowiskowych – niezagrażona.

Obszar położony jest w zlewni rzeki Bzury. Sieć hydrograficzną tworzą rzeki: Bzura, Zwierzyniec, Zielkówka, Uchanka, Bobrówka oraz sieć kanałów i rowów melioracyjnych.

Rz. Bzura: przepływy maksymalne o prawdopodobieństwie: 1% - 304,0 m³/s, 10% - 165,0 m³/s, 50% - 64,0 m³/s, rzędna wody przy przepływie WWQ – 84,62 m npm, SWQ - 83,48 m npm, NNQ – 80,94 m npm. rzeka Bzura na całej długości prowadzi wody pozaklasowe z uwagi na przekroczenia zanieczyszczeń biogennych opartych o wskaźniki: azotu (amoniowego, azotynowego, azotanowego i ogólnego) oraz fosforanów i fosforu ogólnego. Pozostałe grupy parametrów charakteryzujących stan czystości wody przedstawiają się następująco: wskaźnik substancji organicznych (BZT₅, ChZT_{Mn}, ChZT_{Cr}, ilość tlenu rozpuszczonego) i mineralnych (zawartość chlorków i siarczanów, wskaźnik przewodnictwa elektrolitycznego) - klasa II ;miano coli - klasa III ;zawiesiny ogólne – klasa I. Układ doliny

rzeki zbliżony jest do równoleżnikowego o spadku w kierunku wschodnim i szerokości w granicach 0,5-1,5 km. Roczne odpływy rzeki wynoszą średnio 168 mln m³.

Pozostałe rzeki również prowadzą wody pozaklasowe (klasa non), są niewielkie, ich koryta wahają się w granicach 0,5 -1,0 m.

Opierając się na mapach zagrożenia powodziowego Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, wykonane w skali 1: 10 000 stwierdza się, że obszar opracowania nie jest położony w granicach zagrożenia powodzią,

Obszar znajduje się na terenie jednolitej części wód powierzchniowych zlewni rzeki Bzury od Uchanki do Rawki (RW2000 19 27 25999):

a) status jednolitej części wód powierzchniowych:

- wstępny – naturalna, - ostateczny – naturalna,

b) zmiany hydromorfologiczne uzasadniające wyznaczenie SZCW – nie dotyczy,

c) cele środowiskowe:

- dobry stan chemiczny,
- dobry stan ekologiczny.

Obszar posiada następujące warunki pod względem hydrograficznym i hydrologicznym:

- źródła zasilania ograniczone wyłącznie do opadów ze spływem wglębnym do ziemi lub do rowu w pasie drogowym drogi Nr 92 lub w obszarze kolejowym,
- cieki i rzeki na obszarze nie występują,
- odległość obszaru od rzeki Bzury wynosi około 1000 m,
- zbiorniki wodne (stawy rybne) na obszarze nie występują.

Nie obserwuje się znaczącego wpływu wód opadowych z omawianego obszaru na czystość wód w rzece Bzurze.

Zgodnie z „Planem przeciwdziałania skutkom suszy” dla obszaru gminy wskazano:

- cały obszar położony jest w granicach strefy słabego zagrożenia (klasa I) suszą hydrologiczną,
- prawie cały obszar położony jest w strefie silnego zagrożenia suszą rolniczą,
- stopień wykorzystania dyspozycyjnych zasobów wód podziemnych w obszarach bilansowych mieści się w przedziale 20,1 % do 30,0 %.

Zarys budowy geologicznej.

Obszar miasta położony jest na południowo-zachodnim skłonie depresji Niecki Warszawskiej będącej centralną częścią długiej i wąskiej depresji o osi na kierunku NW-SE zwanej Niecką Brzeżną. Niecki wypełnione są osadami kredy i paleocenu, pod którymi występują skały permu, triasu i jury. Niżej spoczywają utwory paleozoiku Platformy Waryszeńskiej. Niecka Warszawska obejmuje najgłębszą część Niecki Brzeżnej.

Miąższość utworów górnej kredy i paleocenu sięga ponad 1200m. Utwory serii górnokredowej (wapienie, piaskowce, margle) i trzeciorzędowej (iły, mułki, piaski kwarcowe i glaukonitowe, miejscami warstwy węgla brunatnego) zostały pokryte osadami czwartorzędowymi. Miąższość osadów czwartorzędowych średnio 50m.

Dominują utwory deponowane w czasie zlodowaceń Odry i Warty. Współczesną dolinę Bzury kształtowały procesy fluwialne. Utwory czwartorzędowe to gliny zwałowe, piaski akumulacji lodowcowej i wodnolodowcowe. Gliny zwałowe budują partie terenu w obszarach na północ od koryta rz. Bzury. Część południową budują osady piaszczyste - piaski aluwialne pokrywowe i pradolinne. Osady holocenu to głównie utwory fluwialne: piaski facji korytowej, mułki i mady rzeczne facji równin zalewowych oraz namuły i torfy facji starorzeczy.

Na obszarze opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz nie występują tendencje występowania osuwisk powierzchni ziemi.

Warunki hydrogeologiczne.

Otoczenie obszaru opracowania.

Obszar opracowania położony jest w obszarze jednolitej części wód podziemnych Nr 63 o następujących charakterystykach:

- stratygrafia: warstwy czwartorzędowe, kredy i jury lokalnie miocenu, izolowane,
- litologia: piaski,
- typ geochem. utworów skalnych: s/c,

- rodzaj utworów budujących warstwę wodonośną: porowe i szczelinowe
- średnia miąższość utworów wodonośnych >40 m,
- liczba poziomów wodonośnych: 1 – 2,
- charakterystyka nadkładu warstwy wodonośnej: głównie utwory słabo-przepuszczalne, lokalnie przepuszczalne piaski czwartorzędowe.
- stan chemiczny wód podziemnych – dobry - niezagrożony,
- stan ilościowy JCWP słaby (w subczęści) z zagrożeniem nieosiągnięcia dobrego stanu ilościowego,
- wody podziemne przeznaczone do spożycia.

Opisywany obszar położony jest wg podziału hydroregionalnego Polski (PIG Warszawa 1991) w zachodnim krańcu regionu południowo-mazowieckiego stanowiącego południową część makroregionu wschodniego Niżu Polskiego. Region ten obejmuje Nieckę Mazowiecką jako główny element strukturalny. Na opisywanym obszarze wyróżnia się trzy piętra wodonośne o zasięgu regionalnym:

- piętro wodonośne kredy górnej - paleocenu,
- piętro wodonośne oligoceńsko - mioceńskie,
- piętro wodonośne czwartorzędu.

Pierwsze z nich tworzy właściwie jeden zespół wodonośny o wodach mieszanych porowo - szczelinowych, bez wyraźnego podziału na poziomy wodonośne. Występuje na głębokości od 100,0 do 150,0 m a zwierciadło piezometryczne kształtuje się pod ciśnieniem piezometrycznym rzędu ponad 1.000 kPa i ma charakter sub-artezyjski. W opisywanym rejonie piętro to nie ma znaczenia użytkowego. Lokalnie bowiem zastępuje je ilasto-marglisty górnokredowy kompleks izolacyjny, a wodonośne stają się utwory dolnej kredy. Piętro trzeciorzędowe ma dwa różniące się bardzo poziomy wodonośne: oligoceński i mioceński, aczkolwiek pozostające w łączności hydraulicznej. Dominuje tu mioceński poziom wodonośny o dużym znaczeniu użytkowym. Występuje on na głębokości 83 - 94 m poniżej poziomu terenu, pod warstwą izolacyjną iltów plioceńskich i cechuje się wydajnościami 40-90 m³/h. Zwierciadło piezometryczne poziomu kształtuje się na głębokości kilku metrów poniżej poziomu terenu.

W piętrze czwartorzędowym występują przeważnie 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 holoceniowe 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.

Występowanie pierwszego poziomu wodonośnego na obszarze miasta jest zmienne i różnicowane. Daje się tu wyróżnić dwa główne obszary, dla których granicą jest wąsko rozumiana współczesna dolina Bzury. Są to obszary:

- „północny”, gdzie I poziom wodonośny cechuje się płytką strefą wodonośną i najczęściej jest zredukowany do sączeń w stropie glin zwałowych warciańskich lub iltów wkrzańskich, zalegając przy tym dosyć płytko lecz jednak zdecydowanie poniżej 1,0 m ppt.,
- „południowy”, zdecydowanie bardziej zróżnicowany, gdzie I poziom wodonośny występuje najczęściej w strefie 1,0m. ppt. i często powyżej tej strefy, lecz cechuje się miąższą strefą wodonośną.

Drugi poziom wodonośny najczęściej nawiercany jest w strefie głębokości 20-25 m ppt. Jego zwierciadło piezometryczne stabilizuje się na głębokości 3-7 m ppt.

Warunki szczególne występujące w obszarze.

Na obszarze nie występują czynne ujęcia wód. Poziom wód gruntowych od 1,5 do 2 m ppt.

Warunki budowlane.

- W obszarze dominuje podłoże typu IIA₂:
- podłoże gruntowe stanowią piaski drobne i średnie, średnio-zagęszczone o miąższości powyżej 4 m,
 - zwierciadło wody gruntowej na głębokości 1,0 - 1,5m p.p.t,
 - dopuszczalne obciążenia od 1 do 2 kG/cm²,
 - tereny o dobrych warunkach budowlanych.
 - tereny o dobrych warunkach budowlanych.

Świat roślinny i zwierzęcy w obszarze.

Tereny leśne.

Lasy i grunty leśne nie występują.

Tereny rolne.

Roślinność terenów rolnych nie występuje.

Zadrzewienie pasów drogowych

W obrębie obszaru zadrzewienia pasów drogowych nie występują.

Pomniki przyrody

Pomniki przyrody nie występują.

Zbiorowiska fauny i flory pozostałych terenów:

Fauna i flora jest w znacznym stopniu zorganizowana i kontrolowana przez człowieka. Naturalne ekosystemy nie występują. Walory obszaru pod względem faunistycznym są z racji istniejącego zagospodarowania niewielkie. Z saków występują tu głównie gryzonie synantropijne i związane z zabudową sporadycznie: mysz domowa (*Mus musculus*), szczur wędrowny (*Rattus norvegicus*).

Jakość życia i zdrowie ludzi.

Na obszarze nie istnieją 2 budynki mieszkalne w odległości 36 m od krawędzi jezdni drogi Nr 92. Zgodnie z oceną uwarunkowań sozologicznych, na obszarze opracowania występują zagrożenia dla środowiska zamieszkania człowieka wywołane emisją hałasu z dogi krajowej i linii PKP o znacznym natężeniu ruchu.

2.1.2. Obszary zabudowane:

Zabudowa.

Nr działki	Charakterystyka zabudowy.
1372/7	Ruiny budynku o nie ustalonej funkcji.
1372/8	Budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek gospodarczy i garaż. Stan techniczny dobry.
1373	Budynek mieszkalny jednorodzinny, budynek gospodarczy i garaż. Stan techniczny dobry.

Budynki mieszkalne podłączone do sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej w ul. Grunwaldzkiej.

Drogi.

Na obszarze opracowania nie występują drogi. Obsługę komunikacyjną pełni ul. Grunwaldzka o nawierzchni twardej.

Infrastruktura techniczna.

W przylegającej ulicy Grunwaldzkiej, występują sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz wodociągowa. Obszar przecina linia elektroenergetyczna napowietrzna 15 kV.

2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku.

Obszar opracowania posiada w pełni antropogeniczne środowisko terenów w części zabudowanych i zurbanizowanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz gruntów zakrzaczonych niezabudowanych. Zmiany w środowisku dotyczą:

- spodziewanej pogorszenia jakości środowiska z uwagi na wzrost emisji komunikacyjnych z terenów kolejowych (hałas) i drogi krajowej,
- zabudowy obszaru z ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnych.

2.1.4. Struktura przyrodnicza obszaru w tym struktura różnorodności biologicznej.

Struktura przyrodnicza obszaru jest jednorodna. Obejmuje roślinność na gruntach niezabudowanych pozostawionych bez użytkowania z sukcesją zakrzaczeń oraz ogrody przydomowe w zabudowie jednorodzinnej. Różnorodności biologiczna jest oceniana jako niska charakterystyczna dla powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie i na terenach niezabudowanych.

2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszaru z ich szerszym otoczeniem.

Obszar nie posiada powiązań przyrodniczych z otoczeniem. Jest izolowany od otoczenia linią kolejową, drogami oraz zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

2.1.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna.

Obszar opracowania nie jest położony w granicach obszarów ustanowionych przepisami o ochronie przyrody. Obszary chronione są położone od granic obszaru opracowania w odległości:

- 800 m od granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej (Rozporządzenie Nr 6/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 75, poz.710),
- 700 m od granic obszaru NATURA 2000 Pradolina Bzury – Neru (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH100006) i obszaru NATURA 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB100001).

2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna.

Krajobraz obszaru ukształtował się w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Grunwaldzkiej z niezabudowanym fragmentem zachodnim (grunty zakrzaczone). Ważniejsze cechy krajobrazu to:

- brak wysokościowych dominant krajobrazowych,
- wysokości budynków nie przekraczają 10 m licząc od poziomu terenu,
- teren płaski z niewielkimi powierzchniami biologicznie czynnymi na działkach budowlanych.

2.1.8. Jakość środowiska oraz zagrożenia środowiska w obszarze z identyfikacją źródeł zagrożeń.

Element środowiska	Ocena jakości środowiska w obszarze	Źródła zagrożeń
Klimat	Negatywny stan czystości powietrza, z przekroczeniami emisji akustycznych na fragmentach stycznych do terenu PKP i drogi Nr 92.	Emisje komunikacyjne związane ze wzrostem wskaźnika ruchu pojazdów.
Wody powierzchniowe.	Wody powierzchniowe nie występują.	Nie występują.
Wody podziemne.	W obszarze nie występują ujęcie wód podziemnych. Istniejąca studnia na działce Nr 1372/6 nieczynna. Nie uwidoczniła w zasobach (strona internetowa geologia woj. łódzkiego).	Nie występują.
Gleby.	Gleby przekształcone terenu przemysłowego.	Teren nieużytkowany z sukcesją krzewów.
Rzeźba terenu.	Obszary o konfiguracji płaskiej o spadkach nie przekraczających 1% nie stwarza utrudnień w zagospodarowaniu i użytkowaniu.	Nie występują obszary zagrożone osuwiskami.
Złoża geologiczne.	Nie występują w obszarze planu.	Nie występują.
Fauna i flora	Bioróżnorodność bardzo niska charakterystyczna dla gruntów nieużytkowanych, zakrzaczonych oraz zieleni przydomowej na działkach zabudowy jednorodzinnej.	Nie występują.

2.2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.

2.2.1. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji.

Obszar przekształcony antropogenicznie w części użytkowane w formie zabudowy magazynowo-produkcyjnej oraz w formie gruntów porolnych. Nie występują naturalne komponenty przyrodnicze. Nie można mówić o odporności środowiska na degradację z uwagi na jego bardzo ograniczoną formę i niewielką liczbę komponentów. Nie występują zjawiska do samo regeneracji. Zwiększenie różnorodności biologicznej możliwe wyłącznie poprzez działalność celową człowieka, polegającą na zachowaniu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie przemysłowej.

2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.

Obszar wyposażony w sieci elektroenergetyczne, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej i wodociągowe. Stan ten zabezpiecza ochronę takich zasobów przyrodniczych jak czystość powietrza i wód pierwszego poziomu wodonośnego. Nie występują tereny zdegradowane wymagające rewitalizacji.

2.2.3. Ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania.

We wcześniejszych rozdziałach opracowania omówiono walory krajobrazowe w obszarze. Walory są zachowane w zakresie zabudowy bez dominant krajobrazowych. Istniejąca zabudowa nie ingeruje w panoramę miasta. Obszar położony jest w znacznej odległości do Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej oraz granic Obszaru NATURA 2000. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszaru nie wpływa negatywnie na integralność obszarów chronionych.

2.2.4. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi.

Uwarunkowania przyrodnicze użytkowania terenu	Ocena
Teren przekształcony antropogenicznie. Przyrodnicze użytkowanie ograniczone do powierzchni ogrodów przydomowych.	Użytkowanie w formie zabudowy mieszkaniowej zgodne z uwarunkowaniami sozologicznymi.

2.2.5. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku.

Dokumentami służącymi za punkt odniesienia oceny charakteru zmian są ogólne informacje zawarte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, prognozach wpływu na środowisko do obowiązujących planów miejscowych oraz w raportach o stanie środowiska. Podstawowymi zmianami, jakie zachodzą w środowisku, zaobserwowanymi na przestrzeni 3-4 lat są:

- poprawa stanu czystości powietrza w otoczeniu obszaru z uwagi na ograniczenie zużycia węgla dla celów grzewczych (gazyfikacja zabudowy w otoczeniu),
- pogorszenie klimatu akustycznego z uwagi na wzrost emisji z linii PKP oraz drogi krajowej Nr 92.

2.2.6. Ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.

Podane we wcześniejszych rozdziałach, charakterystyki określające chwilowy obraz stanu w obszarze wskazuje na jego niską jakość dla funkcji związanych ze stałym przebywaniem ludzi. Zabudowa działek budynkami mieszkalnymi wymaga uwzględnienia w zagospodarowaniu przesłon od strony obszaru PKP i drogi Nr 92.

2.3. Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie.

Zmiany na obszarze opracowania, są zmianami niewielkimi lecz stałymi. Zmiany sposobu użytkowania a w szczególności zabudowa kolejnych działek budowlanych będą postępować z uwagi na politykę rozwoju przestrzennego promującą obszar do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Obszar nie posiada przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

2.5. Ocena przydatności środowiska.

Budowa geologiczna.

Z uwagi na brak udokumentowanych złóż geologicznych, małą powierzchnię obszaru planu oraz położenie obszaru w obrębie terenów zabudowanych, budowa geologiczna warstw czwartorzędowych jest nieprzydatna dla eksploatacji.

Rzeźba terenu.

Rzeźba terenu o niewielkim spadku nie stwarza utrudnienia w kształtowaniu zabudowy.

Klimat.

Warunki klimatyczne w obszarze są ograniczone dla przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową.

Wody powierzchniowe.

W obszarze nie występują wody powierzchniowe.

Wody podziemne.

Obszar jest w zasięgu istniejących sieci wodociągowych. Wody podziemne nie są wykorzystywane w obszarze. Nie wyklucza się możliwości realizacji lokalnych ujęć wody oraz instalowania pomp ciepłych.

Szata roślinna.

Przydatność szaty roślinnej jest ograniczona. W części zachodniej (niezabudowanej) roślinność krzewista i nieużytki nie przydatna do produkcji rolniczej.

2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne.

Poniższa tabela określa przydatność środowiska do pełnienia różnych funkcji społecznych

Obszar (fragment obszaru)	Główne przesłanki kwalifikacji. (EE sieć elektroenerget. nn, W- sieć wodociągowa, Ks, Kd, sieci kanalizacyjne)	Wskazana funkcja użytkowa	Brakująca infrastruktura niezbędna do prawidłowego spełniania wskazanych funkcji użytkowych
Cały obszar opracowania	Teren przylega do ulicy wyposażonych w sieci elektroenergetyczne i wodociąg.	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako kontynuacja zabudowy istniejącego osiedla.	Nie występują zadania.

W obszarze nie występują tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie winno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej. Ograniczenia użytkowania i zagospodarowania dotyczą wyłącznie funkcji mieszkaniowych.

2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenu.

Zestawienie kadr dokonano o inwentaryzację fotograficzną z października 2022 r. wykonaną dla potrzeb sporządzania dokumentu. Celem inwentaryzacji było udokumentowanie charakterystycznych dla obszaru cech krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy terenów porolnych i komunikacyjnych.



Zdjęcie Nr 1. Wgląd na teren styczny do pasa drogowego drogi krajowej Nr 92 w kierunku wschodnim.



Zdjęcie Nr 2. Wgląd na teren styczny do pasa drogowego drogi krajowej Nr 92 w kierunku zachodnim.



Zdjęcie Nr 3. Teren działek Nr 1372/6 do 1372/4, wgląd od strony wschodniej.



Zdjęcie Nr 4. Teren działki Nr 1372/7, wgląd od strony północno-wschodniej.



Zdjęcie Nr 5. Teren działki Nr 1372/1 (dojazd) z ul. Grunwaldzkiej w kierunku zachodnim.



Zdjęcie Nr 6. Teren działki Nr 1372/8 (Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) z ul. Grunwaldzkiej w kierunku południowo-zachodnim.



Zdjęcie Nr 7. Teren działki Nr 1373 (Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) z ul. Grunwaldzkiej w kierunku północno-zachodnim.

3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.

3.1. Ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego.

Prognoza zmian stanu środowiska w sytuacji "nie dokonywania nowelizacji obowiązującego planu miejscowego" oparta jest na analizie ustaleń planu miejscowego, określających przeznaczenie i warunki zagospodarowania.

Na obszarze obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonych uchwałą Nr XXVI/246/2008 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obszaru urbanistycznego Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej – Nadburzańskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 274 poz. 2451 z 19 sierpnia 2008r.) w zakresie terenu o symbolu 4.117.MNu oraz fragmentu terenu o symbolu 4.113.KD-D.

Wyżej wymieniony plan miejscowy w swoich zapisach wprowadziły, dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu, szczególne zasady i warunki zagospodarowania w tym:

- zasady zabudowy,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W ustaleniach ogólnych, określono między innymi warunki zagospodarowania obowiązujące na całym obszarze opracowania. Do ustaleń posiadających znaczącą rolę dla zachowania stanu środowiska należą:

A) zasady zagospodarowania terenu (wybrane punkty dotyczące obszaru):

- 6) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 7) w terenach, określonych na rysunkach planu, w których wskazano osie istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, obowiązuje zachowanie minimalnych odległości budynków wynoszących:
 - a) 7,5m od osi linii elektroenergetycznej 15kV,
 - b) 7,5m od osi stacji transformatorowych słupowych do obiektów budowlanych niepalnych,
 chyba że przepisy niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 8) w pasie terenu określonym minimalnymi odległościami budynków od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami szczególnymi;
- 11) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
 - a) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów usługowych minimum:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych obiektów usługowych - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100m² powierzchni użytkowej,
 - c) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach,
- 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:
 - b) dla terenów o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu „MNu” – 50%;

B) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony przeciwpowodziowej (wybrane punkty dotyczące obszaru):

- 1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zagospodarowania terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MW, MWN, MNu, U należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 6) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

C) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (wybrane punkty dotyczące obszaru opracowania (wybrane punkty dotyczące obszaru):

- 6) w przypadku stwierdzenia lokalizacji stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.

D) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (wybrane punkty dotyczące obszaru):

- 1) podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: elektroenergetyczne, gazowe, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych i telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej innych mediów ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich;
- 3) ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojeżdż i dojazdów na całym obszarze planu na warunkach określonych przez zarządcę drogi, z wyłączeniem drogi krajowej Nr 2,
 - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy ulicach, przy dojeżdżach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojeżdż i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów szczególnych,
 - c) w osiach istniejących sieci;
- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi, do lokalnych odbiorników lub powierzchniowo - przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 10) dla wszystkich terenów budowlanych przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych, dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz; zasady kształtowania przebiegu sieci określa pkt 3 niniejszego paragrafu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów techniczno-budowlanych;
- 11) dla terenów budowlanych przewiduje się doprowadzenie energii elektrycznej do działek budowlanych z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia;
- 12) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15kV dopuszcza się:
 - przebudowę linii ze zmianą trasy,
 - realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 14) usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach porządkowych - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- 15) usuwanie odpadów niebezpiecznych - w sposób selektywny oraz wykluczający mieszanie z odpadami innymi niż niebezpieczne, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

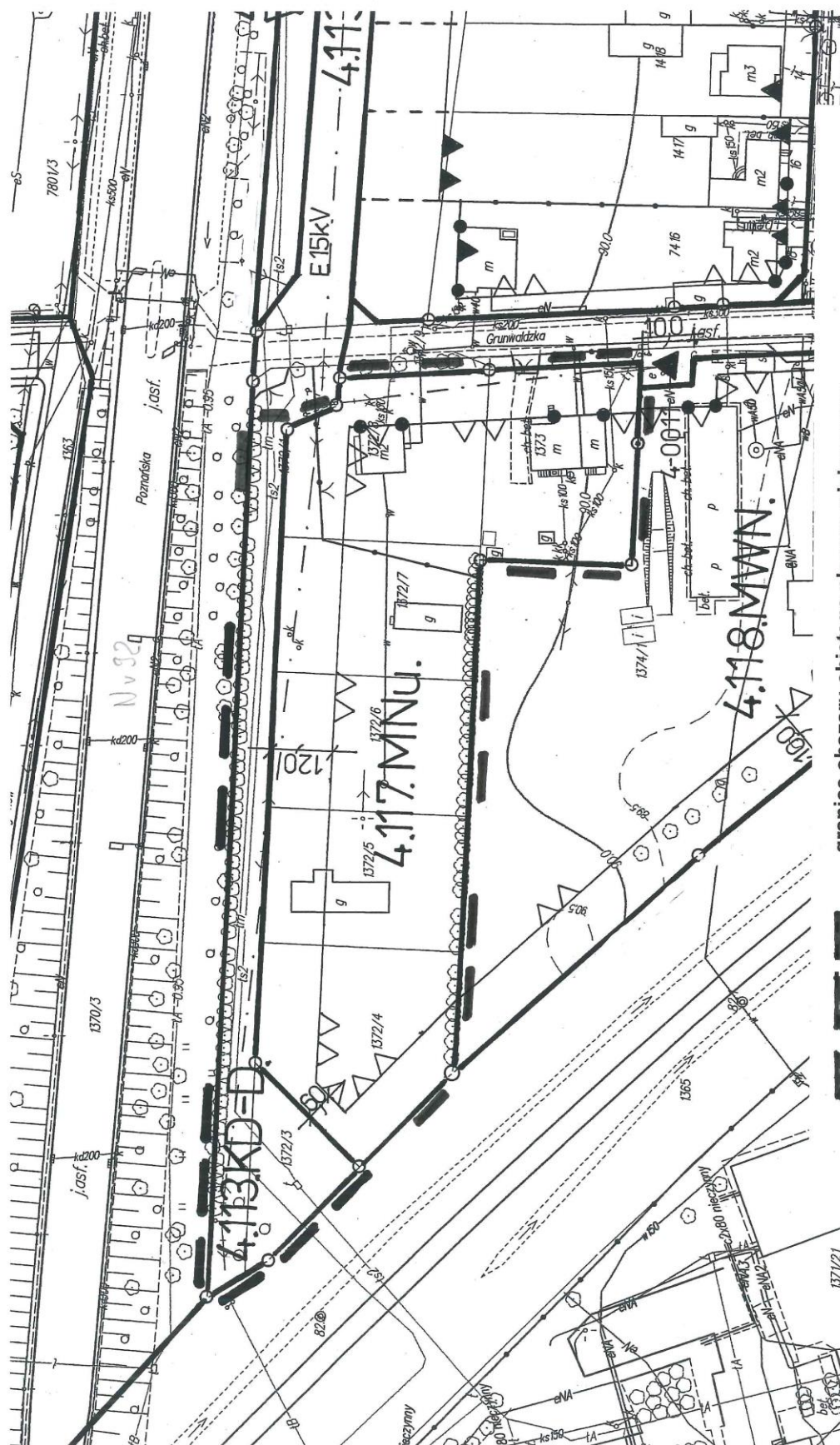
Uchwała w swej treści ustalała ponad to poniższe warunki i zasady zagospodarowania dotyczące poszczególnych terenów:

– teren o symbolu 4.113.KD-D:

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) nawierzchnia ulicy jednolita bez wydzielania chodników,
 - b) jezdnie placów do zawracania o promieniu minimum 6m,
 - c) istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,
 - d) teren bez dostępności komunikacyjnej (kołowej) z drogi o symbolu 4.147.KD-GP.

– teren o symbolu 4.117.MNu:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów produkcyjno-usługowych o zakresie nie wykluczającym zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu pozostałych warunków określonych miejscowym planem,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,
 - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%.



3.2. Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku dalszej realizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Poniższe zestawienie charakteryzuje skutki dla środowiska wynikające z realizacji obowiązującego planu miejscowego:

Skutki związane:	Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska.
- z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza,	Obszar jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Nastąpi dalsza zabudowa niezabudowanych działek. W związku z tym wystąpi przyrost emitorów spali z obiektów grzewczych. Z uwagi na zakładany rozwój sieci gazowych i podłączenia istniejących budynków do sieci gazowej, nie należy przewidywać wzrostu emisji do powietrza.
- z wytwarzaniem odpadów,	Obszar jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. W związku z tym wystąpi przyrost wytwarzania odpadów wymagających selektywnego gromadzenia w niezbędnych urządzeniach służących zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.
- z wprowadzeniem ścieków do wód lub do ziemi,	Obszar jest przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. W związku z tym może wystąpić problem zanieczyszczenia wód i poziomu wodonośnego w sytuacji braku realizacji urządzeń jakie warunkują funkcjonowanie obiektów w zakresie gospodarki wodno-ściekowej. Istniejące sieci w przylegających ulicach zabezpieczają ochronę wód.
- z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi,	Planem miejscowym nie wyznaczono terenów pod funkcje mogące powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi.
- z niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu,	Planem miejscowym nie wyznaczono terenów na których może nastąpić przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.
- z emitowaniem pól elektromagnetycznych	Planem miejscowym nie wyznaczono terenów realizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć.
- z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii.	Planem miejscowym nie wyznaczono terenu, na którym może wystąpić ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

Wnioski:

Na obszarze opracowania obowiązują przepisy prawa miejscowego uchwalonego pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i planowaniu przestrzennym. Obowiązujący plan miejscowy wprowadziły szereg regulacji mających na celu ochronę komponentów środowiska.

W przypadku braku realizacji projektu planu miejscowego, środowisko nie pozostanie na obecnym poziomie funkcjonowania. Będzie poddawane działaniu procesów zarówno naturalnych jak i antropogenicznych. Obszar będzie spełniać funkcję przestrzeni zurbanizowanej z możliwością zwiększenia terenów zabudowanych.

4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.

4.1. Ustalenia projektu planu miejscowego istotne dla stanu środowiska (wybrane punkty).

Prognoza zmian stanu środowiska w sytuacji "sporządzenia nowego planu miejscowego" oparta jest na analizie proponowanych ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego, określającego przeznaczenie i warunki zagospodarowania.

Projekt planu miejscowego w swej treści ustala między innymi warunki i zasady:

- ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Projekt planu zakłada uchylenie obowiązujących ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia, szczególnych zasad i warunków zagospodarowania omawianych obszaru i wprowadzenie w to miejsce nowego przepisu prawa miejscowego.

Rysunkiem planu wydzielono tereny o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zagospodarowania dla których określono szczególne warunki zagospodarowania o treści:

– teren o symbolu 4.1MN:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług w zakresie usług administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług bytowych;
- 3) przeznaczenia wykluczane: teren usług w zakresie domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², warsztatów ślusarskich, magazynów, związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - funkcje usługowe wyłącznie jako lokal w budynku mieszkalnym,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 5 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,
 - zakaz stosowania spadków przekryć lukarn począwszy od kalenicy dachu,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy nowych budynków oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m,
 - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - w pasie terenu o szerokości 10 m, licząc od granicy obszaru kolejowego (strefy, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu), określonym nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązującą ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- teren bez dostępności komunikacyjnej z drogi krajowej Nr 92,
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica o symbolu 4.113.KD-D (ul. Grunwaldzka), przylegająca do terenu oraz dojazdy w obrębie działki ewidencyjnej Nr 1372/1,
 - dopuszcza się w obrębie terenu, innego kształtowania dojazdu w sytuacji przeprowadzenia nowego podziału nieruchomości na działki budowlane,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- istniejące podziemne sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 200 m²,
 - szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 5 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług w zakresie administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług bytowych;
- 3) przeznaczenia wykluczane: teren usług w zakresie domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², warsztatów ślusarskich, magazynów, związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40% lub jako lokal w budynku mieszkalnym,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 5 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,
 - zakaz stosowania spadków przekryć lukarn począwszy od kalenicy dachu,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy nowych budynków oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m,
 - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica przylegająca do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 300 m²,
 - szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 10 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

Załączony projekt rysunku planu miejscowego określają położenie przestrzenne wyznaczonych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania.









**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŁOWICZA**

**FRAGMENT OBRĘBI EWIDENCYJNEGO KORABKA
W REJONIE ULICY GRUNWALDZKIEJ**

Rysunek planu skala 1:1 000

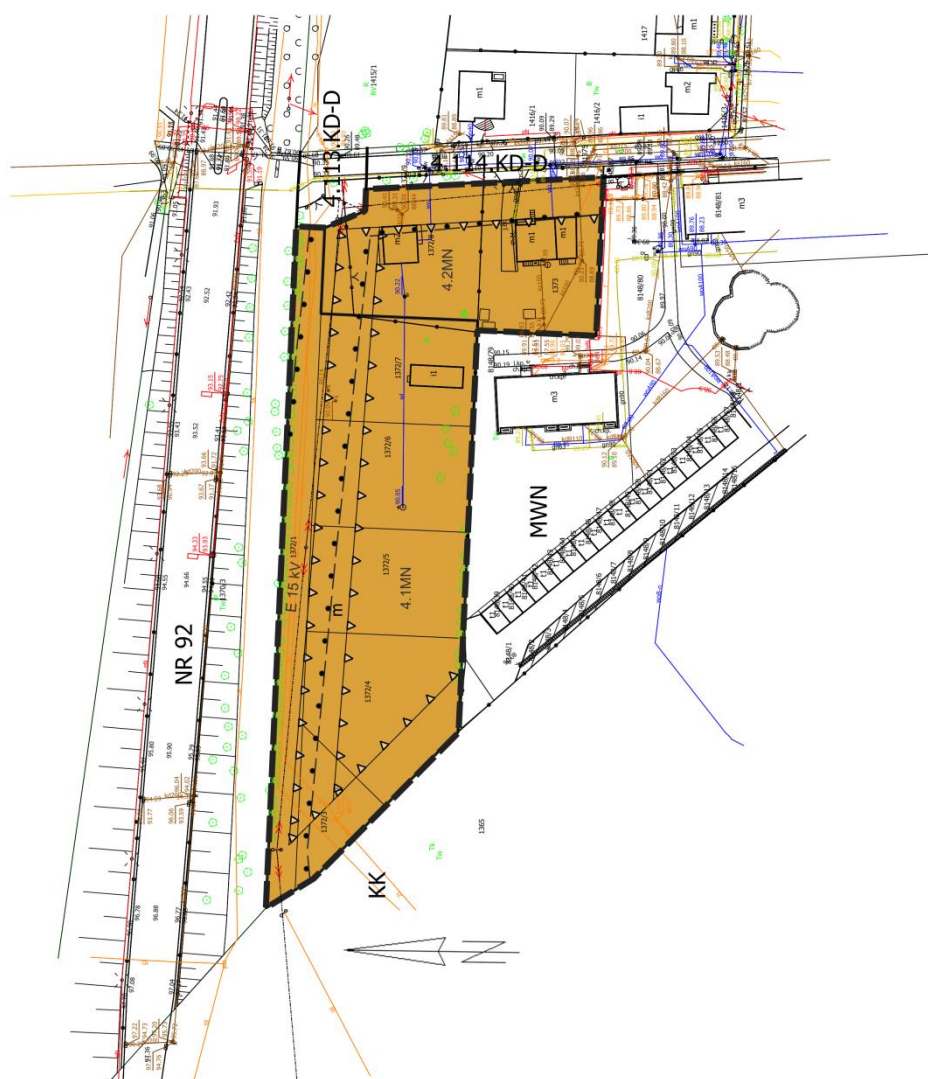
Załącznik Nr do Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia

- Legenda**
-  Oznaczenie granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
 -  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
 -  Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
 -  Linia zabudowy - nieprzekraczalna dla budynku mieszkalnego.
 -  Linia elektroenergetyczna 15 kV.
 -  Granica pasa ochronnego od elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV.
 -  4.1MN Oznaczenie terenu symbolem cyfrowym i symbolem klasy przeznaczenia terenu.
 -  MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA LUB UŻYTKOWANIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO**
- MWN tereny zabudowy mieszkaniowej
 - KD-D tereny dróg publicznych - droga dojazdowa
 - KK Oznaczenie obszaru kolejowego
 - Nr 92 Oznaczenie drogi krajowej Nr 92
- OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM**
SKALA 1:5 000

 **granica obszaru opracowania**

M1 Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.



Podziałka liniowa



Mapa w układzie współrzędnych PL-2000
Licencja nr GG.II.6642.2.884.2022_1005_P
Powiatu Łowickiego z dnia 08.11.2022 r.

Poniższe zestawienie zawiera analizę ustaleń projektu planu miejscowego w odniesieniu do ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego oraz do formy użytkowania i zagospodarowania terenów.

Oznaczenie terenu w projekcie planu	Pow. w m ²	Symbol terenu w obowiązującym planie miejscowym	Stan zagospodarowania
4.1.MN	5828	4.113.KD-D 4.117.MNu	Teren niezagospodarowany i nieużytkowany. Wydzielone działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
4.2.MN	2272	4.117.MNu	Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (dwie działki budowlane).

Powyższe zestawienie wskazuje, że zachowano dotychczasowe przeznaczenie terenu ustalone dotychczas obowiązującego planu miejscowego. W stosunku do stanu zagospodarowania następuje wzrost powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem terenów niezagospodarowanych i nieużytkowanych. Do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadzono przeznaczenie uzupełniające - usługi.

W obszarze, w dalszym ciągu będzie występować wyłącznie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ewentualnymi usługami.

4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.

W skład struktury przestrzennej środowiska po zrealizowaniu ustaleń nowego planu miejscowego nie ulegnie zmianie w stosunku do zakładanej w obowiązującym planie miejscowym. Obszar jest dopełnieniem istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej.

4.3. Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko.

Poniższe zestawienie charakteryzuje skutki dla środowiska wynikające z realizacji projektu planu miejscowego.

Skutki związane:	Obszar planu, w którym wystąpią skutki dla środowiska.
- z wytwarzaniem odpadów,	W obszarze przeznaczonym pod zabudowę wystąpi wytwarzanie odpadów wymagających selektywnego gromadzenia w niezbędnych urządzeniach służących zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.
- z wprowadzeniem ścieków do wód lub do ziemi,	W obszarze przeznaczonym pod zabudowę może wystąpić problem zanieczyszczenia wód I poziomu wodonośnego w sytuacji braku realizacji urządzeń jakie warunkują funkcjonowanie obiektów budowlanych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.
- z zanieczyszczeniem gleby lub ziemi,	W obszarze nie wyznacza się terenów pod funkcje mogące powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi związane z emisją z tych terenów.
- z niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu,	Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów, na których może nastąpić przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu. Na obszarze skutki nie wystąpią.
- z emitowaniem pól elektromagnetycznych	Projektem planu miejscowego nie wyznacza się terenów realizacji linii elektroenergetycznych wysokich napięć. Na obszarze projektu planu skutki nie wystąpią.
- z emisją gazów, pyłów i hałasu,	W terenach przeznaczonych pod nową zabudowę wystąpi przyrost emitorów z urządzeń grzewczych. Wpływ będzie niewielki z uwagi na rozwój sieci gazowych w obszarze.
- z ryzykiem wystąpienia poważnych awarii.	W obszarze nie wyznaczono terenów, na którym może wystąpić ryzyko wystąpienia poważnych awarii.
- z przekroczeniem dopuszczalnych norm hałasu	Na obszarze nie przewiduje się przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu w szczególności z terenów i na tereny mieszkaniowe.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu przyniesie ze sobą określony typ zagospodarowania i związane z nim przekształcenia. Poniższe tabele przedstawiają potencjalne oddziaływanie na elementy środowiska.

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze
Powietrze	<p>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę możliwe do wystąpienia skutki dla środowiska związane z wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza poprzez wystąpienie przyrostu emitorów spalin z palenisk pieców CO.</p> <p>W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą projekt planu ustala dostosowania źródeł ciepła w budynkach do wymogów przepisów odrębnych w tym uchwały antysmogowej Sejmiku Samorządowego Województwa Łódzkiego. Wykonanie warunku jest realne z uwagi na występowanie w obszarze miasta sieci gazowej.</p>
Różnorodność biologiczna	<p>Różnorodność biologiczna na obszarze jest niska ze względu na rodzaj przekształceń antropogenicznych i celowe działania człowieka.</p> <p>Obszar w części jest zabudowany. Projekt planu miejscowego ustala, na terenach zabudowy, minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych. Projekt planu miejscowego ustala również wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, chroniąc obszar opracowania przed niekontrolowaną urbanizacją oraz degradacją środowiska. Nie należy się spodziewać zwiększenia różnorodności biologicznej tak w stosunku do obecnego stanu użytkowania jak i w stosunku do projektowanego sposobu zagospodarowania ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.</p>
Zwierzęta i rośliny	<p>Fauna i flora na obszarze jest charakterystyczna dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych. Niwelowanie negatywnych skutków oddziaływania ustaleń projektu planu miejscowego na środowisko przyrodnicze terenów przeznaczonych pod zabudowę, może być uzyskane, poprzez przestrzeganie ustalonych w tekście planu wskaźników powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnych.</p> <p>Aktualnie tereny przeznaczone pod nową zabudowę mieszkaniową są pozostawione jako nieużytki.</p>
Woda	<p>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wystąpi wytwarzanie ścieków bytowych i opadowych w związku z pojawieniem się nowych źródeł emisyjnych (budynki usługowe, mieszkalne, drogi wewnętrzne). W ul Grunwaldzkiej istnieją sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, umożliwiające odprowadzanie ścieków i wód opadowych. Projekt planu miejscowego ustala zasady wyposażenia terenów budowlanych w obiekty infrastruktury technicznej zapewniające: zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie ścieków (bytowych), odprowadzenie wód opadowych, usuwanie odpadów.</p> <p>Zachowanie ww. zasad uchroni poziomy wodonośne od zanieczyszczenia. Przy zachowaniu przepisów, zagospodarowanie zgodne z projektem planu miejscowego zostaną osiągnięte podstawowe cele środowiskowe jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.</p>
Gleba	<p>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę, realizacja ustaleń projektu planu miejscowego skutkować będzie zniszczeniem aktywnej biologicznie warstwy glebowej podczas wykonywania robót budowlanych, co będzie miało charakter trwały, bądź częściowo odwracalny. Charakter tych zmian będzie mieć zasięg lokalny, trwale i bezpośrednio ingerując w strukturę gleb, zaś intensywność uzależniona będzie od skali przedsięwzięcia.</p>
Rzeźba terenu	<p>Naturalne ukształtowanie omawianych terenów nie stwarza ograniczeń w ich zagospodarowaniu. Ustalona projektem planu forma zagospodarowania terenów generalnie nie będzie miała znaczącego wpływu na zmianę rzeźby terenu.</p>
Krajobraz	<p>W wyniku realizacji projektu planu będzie kontynuowany krajobraz zurbanizowany osiedla mieszkaniowego. Ustalenia planu wprowadzą ład przestrzenny poprzez ustalenie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dopuszczalnej wysokości budynków, - wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, - wskaźników wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, - wskaźników intensywności zabudowy na działce budowlanej.

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze
Zasoby naturalne	W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin. Wykorzystanie takich zasobów środowiska nie wystąpi.
Zabytki	Na obszarze nie występują zabytki. W otoczeniu obszaru również nie występują obiekty podlegające ochronie. Nie wystąpi bezpośredni ani pośredni wpływ ustaleń planu miejscowego na zabytki w otoczeniu obszaru planu, położone w znacznym oddaleniu.
Dobra materialne	Przy zachowaniu zasad i procedur tworzenia i akceptacji ustaleń projektu planu miejscowego, nie wystąpią negatywne oddziaływania na dobra materialne.
Klimat	Przewiduje się, iż zagospodarowanie terenów ustalone projektem planu miejscowego nie wpłynie na zmianę warunków klimatycznych w obszarze. Wskazują na to następujące przesłanki: - w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich, - emisje z urządzeń grzewczych będą niewielkie z uwagi na zapisane preferencje dla niskoemisyjnych źródeł ciepła, - emisje wód zanieczyszczonych odbywać się będą do komunalnych sieci i urządzeń. Zwiększenie powierzchni zabudowanych i utwardzonych może wpłynąć na podwyższenie temperatury w okresach letnich.
Obszary objęte ochroną prawną	Na obszarze nie występują obszary objęte ochroną prawną w myśl przepisów o ochronie przyrody i ochronie środowiska. Obszar opracowania położony jest w odległości: - 0,8 km od Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej (Rozporządzenie Nr 6/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 75, poz.710), - 0,7 km od obszaru NATURA 2000 Pradolina Bzury – Neru (specjalny obszar ochrony siedlisk PLH100006) i obszaru NATURA 2000 Pradolina Warszawsko-Berlińska (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB100001).
Środowisko zamieszkania (ludność)	Na obszarze planu przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową nie przewiduje się wystąpienia negatywnych skutków dla zdrowia i życia ludzi związanych z: - emitowaniem pól elektromagnetycznych, nie przewiduje się emitatorów pól elektromagnetycznych, a zostają zachowane korytarze linii elektroenergetycznych średnich napięć bez zabudowy, - wystąpieniem odorów – nie przewiduje się emitatorów odorów, - ryzykiem wystąpienia poważnych awarii, nie wyznacza się terenów pod realizację instalacji podlegającym przepisom dotyczącym poważnych awarii, - emisją zanieczyszczeń - nie przewiduje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu przewiduje ochronę środowiska zamieszkania ludzi. Dla ochrony życia i zdrowia mieszkańców projekt planu ustala: a) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi krajowej Nr 72 i obszaru kolejowego, b) normy hałasu przyjęte w projekcie planu miejscowego (jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej) są realne a otoczenie obszaru nie będzie miało wpływu na ten stan.
Zagrożenia środowiska.	Analizując zagrożenia wynikające ze zmian klimatu (burze i opady ulewne, susza, fale upałów, miejska wyspa ciepła, fale zimna, podnoszenie poziomu rzek, stagnacja powietrza) należy stwierdzić, że obszar opracowania jest bardzo mało lub nie wrażliwe na oddziaływanie powyższych zjawisk atmosferycznych. Tereny zagrożenia powodzią nie występują. Nie występują również zjawiska osuwisk gruntu. Teren wskazany pod zabudowę posiada znaczną odporność na: - zmiany klimatu lokalnego, - klęski żywiołowej (tereny budowlane położone poza granicami zagrożenia powodziowego), - katastrof o znacznym zasięgu.

Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z przepisami art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) ograniczeń nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. W obszarze nie występują grunty rolne.

4.4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz tereny objęte tym oddziaływaniem.

Przyjęte ustalenia w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z usługami, nie stanowią znaczącego zagrożenia dla zasobów i walorów środowiska, a wszelkie presje związane z ryzykiem powstania uciążliwości ze strony hałasu, czy ryzykiem zanieczyszczenia wód będą miały charakter krótkotrwały, lokalny o niewielkim zasięgu i niskiej intensywności, nie powodując szkód w środowisku, zasięg oddziaływania ograniczony do granic wyznaczonej funkcji (działki). Ustaleniami planu wprowadzono ograniczenia mające na celu ochronę środowiska na terenach sąsiednich. Należy do nich między innymi warunek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. W zagospodarowaniu obszaru wymagane będzie uwzględnienie zagrożeń z zewnątrz na obszar opracowania wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego oraz drogi krajowej Nr 92.

4.5. Prognoza zmian środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - podsumowanie.

Zapisy ustaleń projektu miejscowego planu przygotowane zostały w sposób umożliwiający w maksymalnym stopniu ograniczenie oddziaływania przyszłych aktywności na stan środowiska przyrodniczego i zdrowie mieszkańców.

Celem otrzymania metodologicznej przejrzystości prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko dokonano klasyfikacji terenów o określonym w planie przeznaczeniu pod kątem potencjalnych zagrożeń stanu środowiska, mogących wystąpić w wyniku realizacji ustaleń planu.

Przy ocenie wpływu realizacji ustaleń planu na elementy środowiska posłużono się kryteriami dotyczącymi:

- charakteru zmian (bardzo korzystne, korzystne, niekorzystne, niepożądane, bez znaczenia),
- intensywności przekształceń (nieistotne, nieznaczne, zauważalne, duże, zupełne),
- okresu trwania oddziaływania (stałe, okresowe, epizodyczne, przejściowe),
- zasięgu oddziaływania (miejscowe, lokalne, ponadlokalne, regionalne, ponadregionalne),
- trwałości przekształceń (nieodwracalne, częściowo odwracalne, odwracalne, możliwe do rewaloryzacji).

W poniższych tabelach przedstawiono charakter zmian środowiska jakie mogą wystąpić w wyniku realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Prognoza wpływu na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – podsumowanie.

Przeznaczenie w planie	Istniejący stan środowiska/ zagospodarowania	Potencjalny wpływ na środowisko	Prawdopodobny charakter zmian środowiska	Okres trwania oddziaływania	Zasięg i intensywność oddziaływania	Trwałość przekształceń	Działania minimalizujące
Tereny zabudowy: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług	Obecnie tereny: - na fragmencie grunty zakrzaczone (poprodukcyjne), - dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,	przekształcenia terenu	korzystny	przejściowy, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	1) przestrzeganie standardów akustycznych, 2) stosowanie nasadzeń zieleni o funkcjach izolacyjnych i ich ochrona, 3) przestrzeganie zasad gospodarki odpadami, 4) prawidłowa organizacja placu budowy, 5) stosowanie niskoemisyjnych nośników energii, 6) odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, 8) korelacja procesu realizacji zabudowy obszaru z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu, 9) pozostawienie na obszarze zabudowy powierzchni biologicznie czynnej o zakładanych wskaźnikach, 10) respektowanie zasad podziału nieruchomości.
		Wzrost niskiej emisji ze źródeł ogrzewania	niepożądany	przejściowy, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		Powstawanie ścieków bytowych	niekorzystny	przejściowy, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o średniej intensywności	nieodwracalne	
		Powstawanie odpadów komunalnych	niekorzystny	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		Uzupełnienie zabudowy na terenach niezabudowanych	niekorzystny	przejściowy, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		Zakładanie zieleni przydomowej	korzystny	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o dużej intensywności	częściowo odwracalne	
		Otwarcie możliwości inwestycyjnych, zwiększenie zasobu mieszkaniowego	korzystny dla miasta	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o dużej intensywności	nieodwracalne	
		przeznaczaniem gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne	nie występuje	-	-	-	
		Tworzenie nowych miejsc pracy	korzystny dla miasta	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o dużej intensywności	nieodwracalne	

5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.

W rozdziale 4, określono potencjalne zmiany w środowisku, jakie mogą wystąpić w wyniku realizacji projektu planu miejscowego. Z analizy tych informacji wynikają następujące problemy ochrony środowiska związane z zagospodarowaniem obszaru objętego planem:

a) Ochrona wód przed zanieczyszczeniem.

Obszar w zakresie istniejących terenów zabudowanych i zurbanizowanych wyposażony w sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej. Wody deszczowe odprowadzane do sieci komunalnej lub wgłębne w terenach zielonych.

Proponowane zasady wyposażenia nowej zabudowy w infrastrukturę techniczną winny eliminować swobodne odprowadzanie ścieków do gruntu.

Wprowadzona zasada realizacji jednoczesnej budynków z urządzeniami zabezpieczającymi wody przed zanieczyszczeniem praktycznie eliminuje takie zjawisko. Ustalenia planu z racji swej funkcji nie mogą przymusić właściciela istniejącej zabudowy do podjęcia działań inwestycyjnych, mających na celu wyposażenie budynków w urządzenia zabezpieczające stan czystości wód. Dopiero przepisy szczególne i porządkowe oraz ich egzekwowanie, mogą rozwiązać problem pełnego zabezpieczenia poziomu czystości wód.

b) Ochrona przed wpływami komunikacyjnymi.

Obszar styczny do drogi Nr 92 prowadzącej transport ciężki, wymagane jest uwzględnienie w lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, ochronę od emisji hałasu. Projekt planu miejscowego ustala nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych w odległości 35 od krawędzi jezdni drogi krajowej.

Każdorazowo przy realizacji zagospodarowania wymagane będzie przeprowadzenie analizy usytuowania budynków w celu ograniczenia wpływów komunikacyjnych z uwzględnieniem:

- istniejących i projektowanych zadrzewień,
- istniejących i projektowanych przesłon pełnych w postaci budynków, ogrodzeń lub ekranów akustycznych.

6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.

Na obszarze planu nie ustanowiono obszarów chronionych szczebla międzynarodowego. Obszar nie jest położony w granicach: parków narodowych, parków krajobrazowych, obszaru Natura 2000, rezerwatów przyrody, Obszarów Chronionego Krajobrazu czy zespołu przyrodniczo – krajobrazowego. Nie występują na obszarze, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne. Nie przewiduje się bezpośredniego ani pośredniego wpływu ustaleń projektu planu miejscowego na tereny objęte różnymi formami ochrony przyrody jak i ochrony zabytków. Podstawowymi celami ochrony środowiska na obszarze opracowania jest zachowanie zrównoważonego rozwoju rozumianego jako rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Projekt respektuje zasady ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów określających zasady ochrony środowiska w nawiązaniu do zasad uzbrojenia terenu. Zasada zrównoważonego rozwoju określona ustaleniami projektu planu miejscowego dotyczącymi:

- mieszkaniowej i usługowej klasy przeznaczenia terenu,
- zasad ochrony środowiska wykluczających w terenach mieszkaniowych, przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zasad pełnego uzbrojenia terenu,

jest zbieżna z celami ochrony środowiska ustanowionymi na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, wyszczególnionymi poniżej.

Tytuł dokumentu	Cele ochrony środowiska dokumentu	Przepisy planu dotyczące realizacji celów.
Polityka ekologiczna Państwa 2030.	Zrównoważone gospodarowanie wodami, w tym zapewnienie dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki Likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania Ochrona powierzchni ziemi, w tym gleb Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska oraz zapewnienie bezpieczeństwa biologicznego, jądrowego i ochrony radiologicznej - Środowisko i gospodarka. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska Zarządzanie zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona różnorodności biologicznej i krajobrazu Wspieranie wielofunkcyjnej i trwale zrównoważonej gospodarki leśnej Gospodarka odpadami w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym	Przepisy określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów.
Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2020 – 2030: Regiony, Miasta, Obszary wiejskie	- budowanie spójności terytorialnej i przeciwdziałanie procesom marginalizacji na obszarach problemowych, - tworzenie warunków dla skutecznej, efektywnej i partnerskiej realizacji działań rozwojowych, ukierunkowanych terytorialnie.	Przepisy określające zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu dla poszczególnych terenów.
Strategia Gospodarki Wodnej	- zaspokojenie uzasadnionych potrzeb wodnych ludności i gospodarki przy poszanowaniu zasad zrównoważonego użytkowania wód,	Przepisy określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów.
	- osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód, a w szczególności ekosystemów wodnych i od wody zależnych,	Przepisy określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla poszczególnych terenów.
	- podniesienie skuteczności ochrony przed powodzią i skutkami suszy.	Nie dotyczy obszaru istniejącej i projektowanej zabudowy.
Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego	- kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów przyrodniczych regionu, - docelowy system obszarów chronionych w dolinie rzeki Rawki.	Nie dotyczy obszaru projektowanej zabudowy.

Plan miejscowy nie narusza celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu regionalnym, w tym ustaleń ochronnych.

Warunki architektoniczne i urbanistyczne zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę wykluczają realizację dominant krajobrazowych oraz wprowadzają normatywne wskaźniki wysokości budynków, udziału powierzchni zabudowanej oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Należy stwierdzić, że projektowane zagospodarowanie planem miejscowym nie naruszy walorów krajobrazowych w obszarach chronionych.

7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu miejscowego planu.

W projekcie planu miejscowego utrzymano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko.

Niezależnie od ustaleń projektu planu miejscowego, na obszarze opracowania obowiązują przepisy odrębne, regulujące normy związane z zainwestowaniem terenów i zachowaniem właściwych standardów jakości poszczególnych elementów środowiska.

Projekt planu odnosi się w swoich zapisach do komponentów środowiska, ustalając zapisy, które poprzez wdrożenie skutkować będą łagodzeniem i rekompensatą wpływu, mogących tam powstać inwestycji, na środowisko lub będą mieć charakter działań zapobiegawczych. Jednocześnie, plan miejscowy nie rozstrzyga tych problemów zagospodarowania przestrzeni, które normowane są przepisami odrębnymi.

Negatywne oddziaływania na środowisko jakie mogą być rezultatem realizacji ustaleń projektu planu miejscowego zostały omówione w rozdziale 4 prognozy. Istotne jest utrzymanie w ramach działek budowlanych powierzchni terenów biologicznie czynnych. Zapobieganie zanieczyszczeniu wód powierzchniowych i podziemnych wymaga korelacji procesu zabudowy z realizacją "wyprzedzającą lub jednoczesną" komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub urządzeń indywidualnych na działkach budowlanych, eliminujących infiltrację ścieków do gruntu. Dotyczy to wszystkich terenów projektowanej zabudowy a w szczególności terenów dróg dojazdowych.

8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego.

Prognoza oddziaływania na środowisko była sporządzana równoległe do projektu planu miejscowego. Obecnie przyjęte ustalenia projektu uwzględniają najważniejsze aspekty ochrony środowiska i proponują optymalne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, w związku z czym nie przewidziano wariantu alternatywnego do równoległego procedowania. Przyjęte ustalenia są realne, uzasadnione ekonomicznie i dostatecznie restrykcyjne.

Inne rozwiązania mogłyby ograniczać możliwości realizacji zamierzeń wnioskowanych przez inwestorów. W stosunku do ustaleń szczegółowych dotyczących zasad gospodarki wodno-ściekowej czy ciepłej, nie jest możliwe sformułowanie konkurencyjnych i bardziej proekologicznych zapisów. Przyjęte rozwiązania regulujące problem oczyszczania ścieków oraz preferencji energii pozyskiwanej z czynników niewęglowych są możliwe ekonomicznie i sprzyjające ochronie środowiska. Ustalenia są realne do spełnienia z uwagi na wysoki stopień uzbrojenia terenu.

Warianty konkurencyjne do projektowanego planu miejscowego mogą dotyczyć klasy przeznaczenia terenu na fragmencie położonym stycznie do drogi krajowej Nr 92 (teren o symbolu 4.1.MN).

Wariant	Klasa przeznaczenia terenu	Przesłanki decydujące o wyborze wariantu zagospodarowania
I	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.	- wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej, - położenie terenu w styczności z terenami mieszkaniowymi, - położenie w zwartej strukturze przestrzennej zabudowy miasta.
II	Przeznaczenie terenu pod zieleni izolacyjną.	- zachowanie klasy przeznaczenia terenu ustalonej dotychczas obowiązującym planem miejscowym, - znaczne skutki odszkodowawcze z tytułu obniżenia wartości nieruchomości własności prywatnej.

Przyjęto do realizacji wariant I jako rozwiązanie zgodne z polityką rozwoju przestrzennego miasta.

9. Propozycje metod analizy realizacji planu miejscowego.

Monitoring to narzędzie do oceny zmian zachodzących w środowisku na przestrzeni czasu, wynikających z realizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Problem monitorowania realizacji ustaleń planu miejscowego powstaje z chwilą rozpoczęcia obowiązywania uchwały w sprawie planu, to jest 14 dni po opublikowaniu tej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego. Przepis art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązuje organ sporządzający plan miejscowy do okresowej analizy aktualności planu miejscowego oraz oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Ocena ta dotyczy pełnego zakresu ustaleń planu miejscowego w tym realizacji zasad wynikających z potrzeby ochrony środowiska.

Z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że analiza aktualności dokumentów planistycznych winna być wykonywana co najmniej raz na kadencję wójta, burmistrza, prezydenta miasta. Optymalnym przekrojem czasowym dla analiz wydaje się okres roczny, zbieżny ze sporządzaniem innych dokumentów sprawozdawczych samorządu gminy.

Wybierając wskaźniki do analizy skutków realizacji ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wziąć pod uwagę dostępność danych, które warto poddać ocenie.

Źródłami informacji do przeprowadzenia analizy mogą być między innymi:

- decyzje administracyjne dotyczące gospodarki przestrzennej,
- informacje inspekcji i służb monitorujących środowisko,
- oceny zgodności wydanych decyzji i pozwoleń budowlanych z projektem,
- oceny i aktualizacje form ochrony przyrody i najcenniejszych siedlisk przyrodniczych,
- oceny warunków i jakości klimatu akustycznego,
- obserwacje bezpośrednie służb gminy.

Z uwagi na charakter dokumentu (przepis prawa) najprostszą metodą analiz realizacji planu miejscowego jest analiza porównawcza stanu elementów składowych krajobrazu w znaczeniu ogólnym w wybranych okresach czasowych.

Wśród dostępnych wskaźników, które będą odpowiadały na pytanie o kierunek zmian i ich tempo proponuje się zgodnie z poniższą tabelą.

Lp.	WSKAŹNIK	POŻĄDANE ZMIANY
1	Powierzchnia biologicznie czynna	wzrost/zachowanie
2	Udział terenów zurbanizowanych (zabudowanych)	stabilizacja
3	Emisja gazów do atmosfery	spadek
4	Udział odnawialnych źródeł energii w produkcji energii	wzrost
5	Ilość ścieków wprowadzanych do odbiornika	spadek
6	Jakość powietrza atmosferycznego, klimat akustyczny	poprawa
7	Jakość wód podziemnych	stabilizacja/poprawa
8	Ilość powstających odpadów komunalnych/przemysłowych	stabilizacja/spadek
9	Emitowanie fal elektromagnetycznych	stabilizacja/spadek

W przypadku stwierdzenia znacznego negatywnego wpływu na środowisko, może zajść konieczność zmiany planu miejscowego, natomiast w przypadku braku istotnych negatywnych oddziaływań, można kontynuować realizację ustaleń przyjętej wersji planu miejscowego.

10. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

Z uwagi na geograficzne położenie oraz prognozowane oddziaływanie na środowisko przedsięwzięć realizowanych zgodnie z ustaleniami projektu miejscowego planu, nie przewiduje się transgranicznego oddziaływania na środowisko.

11. Streszczenie prognozy.

Niniejsze opracowanie stanowi prognozę oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka w rejonie ul. Grunwaldzkiej.

Sporządzenie prognozy ma na celu dokonanie oceny, czy zapisy projektu nowego planu miejscowego nie naruszają zasad prawidłowego funkcjonowania środowiska. Ważne jest, by względy ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju były rozważane na równi z innymi celami i interesami (gospodarczymi i społecznymi). Prognoza ma również ułatwić identyfikację możliwych do określenia skutków środowiskowych spowodowanych realizacją postanowień ocenianego dokumentu oraz ocenić, czy przyjęte rozwiązania ochronne w dostateczny sposób zabezpieczają przed powstawaniem konfliktów i zagrożeń.

Sporządzenie nowego planu miejscowego jest realizacją polityki rozwoju przestrzennego miasta, dotyczącej:

- maksymalnego wykorzystania istniejących systemów uzbrojenia terenu (dróg utwardzonych, sieci elektroenergetycznych i wodociągowych oraz promowania pod zabudowę terenów położonych w terenach uzbrojonych,
- rozwoju funkcji mieszkaniowych na terenach stycznych do istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było:

- uwzględnienie kierunków rozwoju obszaru określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- korekta niektórych ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie wielkości działek budowlanych (obniżenie minimum).

Środowisko przyrodnicze omawianego obszaru jest antropogenicznie zmienione. Na obszarze nie występują formy ochrony przyrody ustanowione przepisami odrębnymi. Zidentyfikowane zagrożenia środowiska są typowe dla obszaru zurbanizowanego. Obiekty szczególnie szkodliwe lub uciążliwe dla środowiska i zdrowia mieszkańców nie występują. Negatywne oddziaływanie drogi krajowej Nr 92 wymaga utrzymania odległej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych. Przeznaczenie terenów pod zabudowę nie będzie miało wpływu na środowisko lub wpływ ten będzie niewielki, w szczególności na obszar NATURA 2000 oraz inne obszary chronione.

Z uwagi na zmianę przepisów dotyczących planowania i zagospodarowania przestrzennego wprowadzonych ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że ustalenia projektu nowego planu miejscowego zawierają uszczegółowione warunki zagospodarowania w szczególności dotyczące:

- warunków urbanistycznych zagospodarowania terenu,
- warunków architektonicznych kształtowania budynków,
- warunków uzbrojenia terenu,
- zasad ochrony środowiska, w tym przyrody i krajobrazu.

W obszarze, w dalszym ciągu będzie dominować zabudowa mieszkaniowa. Wpływ planowanych do realizacji funkcji zabudowy, będzie miał charakter lokalny, o małym zasięgu oddziaływania i stosunkowo małej skali zmian w środowisku. Nie wskazuje się na ryzyko wystąpienia znaczących, negatywnych oddziaływań w związku z realizacją ustaleń planu w zakresie terenów usługowych, przy jednoczesnym praktycznym zastosowaniu możliwych do podjęcia działań minimalizujących potencjalne, niekorzystne oddziaływania i nie będzie prowadzić do pojawienia się odkształceń parametrów jakości poszczególnych komponentów środowiska od przyjętych norm.

Przeprowadzone analizy:

- potwierdziły słuszność przeznaczenia terenu pod zabudowę w strefie zwartej struktury miejskiej,
- nie wykazała potrzeby wprowadzania rozwiązań alternatywnych w stosunku do ustaleń szczegółowych projektu planu.

Realizacja ustaleń planu nie będzie oddziaływać na tereny poza granicami obszaru objętego ustaleniami, a tym samym nie wskazuje się na oddziaływania transgraniczne.

ANDRZEJ BARGIEŁA
99-400 Łowicz, ul. Kaźmierczaka Nr 9
tel. Kom. 601-39-45-43
barg@op.pl

Oświadczenie

Oświadczam, że spełniam wymogi art. 74 a ust. 2 pkt 2 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Jestem świadom odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia.

Łowicz, dnia 26 wrzesień 2022 r.

Andrzej Bargieła
mgr inż.

.....
projektant zagospodarowania przestrzennego
art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
(zagospodarowaniu przestrzennym)