

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

MIASTO ŁOWICZ

FRAGMENT OBREBU EWIDENCYJNEGO ZIELKÓWKA
W REJONIE UL. KALISKIEJ I UL. GEN. ST. KLICKIEGO.

POWIAT ŁOWICKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

PROGNOZA WPŁYWU NA ŚRODOWISKO

Organ sporządzający plan.

Autor opracowania:

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, 20 październik 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 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.	5
1.7. Powiązania projektu planu miejscowego z innymi dokumentami.	6
1.8. Zakres informacji wykorzystanych przy sporządzaniu prognozy.	6
1.9. Cel prognozy.	7
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
2.1.1.1. Warunki klimatyczne, meteorologiczne i aerosanitarnie.	7
2.1.1.2. Warunki geomorfologiczne, morfologiczne i hipsometryczne.	9
2.1.1.3. Warunki glebowe i bonitacja gruntów rolnych.	9
2.1.1.4. Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.	11
2.1.1.5. Zarys budowy geologicznej.	13
2.1.1.6. Warunki hydrogeologiczne.	13
2.1.1.7. Warunki budowlane.	14
2.1.1.8. Świat roślinny i zwierzęcy.	14
2.1.2. Obszary zabudowane:	15
2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku.	16
2.1.4. Struktura przyrodnicza obszaru w tym struktura różnorodności biologicznej.	16
2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszaru z ich szerszym otoczeniem.	16
2.1.6. Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna.	16
2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna.	17
2.1.8. Jakość środowiska oraz zagrożenia środowiska w obszarze z identyfikacją źródeł zagrożeń.	17
2.2. Diagnoza stanu i funkcjonowania środowiska.	18
2.2.1. Ocena odporności środowiska na degradację oraz zdolności do regeneracji.	18
2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.	18
2.2.3. Ocena stanu zachowania walorów krajobrazowych oraz możliwości ich kształtowania.	18
2.2.4. Ocena zgodności dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania obszaru z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi.	18
2.2.5. Ocena charakteru i intensywności zmian zachodzących w środowisku.	18
2.2.6. Ocena stanu środowiska oraz jego zagrożeń i możliwości ich ograniczenia.	18
2.3. Wstępna prognoza dalszych zmian zachodzących w środowisku, które może powodować dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie.	19
2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.	19
2.5. Ocena przydatności środowiska.	19
2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne.	19
2.6.1. Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych.	19
2.6.2. Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie winno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej.	20
2.6.3. Ograniczenia użytkowania i zagospodarowania.	20
2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenu.	20
3. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.	43
3.1. Ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego.	43
3.2. Prognoza zmian stanu środowiska w przypadku dalszej realizacji ustaleń obowiązujących planów miejscowych.	49

Rozdział	Strona
4. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu.	50
4.1. Ustalenia projektu planu miejscowego istotne dla stanu środowiska (wybrane punkty).	50
4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.	57
4.3. Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko.	57
4.4. Przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko oraz tereny objęte tym oddziaływaniem.	60
4.5. Prognoza zmian środowiska w wyniku realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - podsumowanie.	61
5. Problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.	63
6. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym albo krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu miejscowego.	63
7. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektu miejscowego planu.	65
8. Rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie planu miejscowego.	65
9. Propozycje metod analizy realizacji planu miejscowego.	66
10. Informacja o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.	67
11. Streszczenie prognozy.	67
Oświadczenie autora prognozy	69

1. Informacje o opracowaniu.

1.1. Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę.

Tytuł projektowanego dokumentu dla którego sporządza się prognozę: Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego.

Zgodnie z art. 52 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko 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,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, 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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 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.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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.

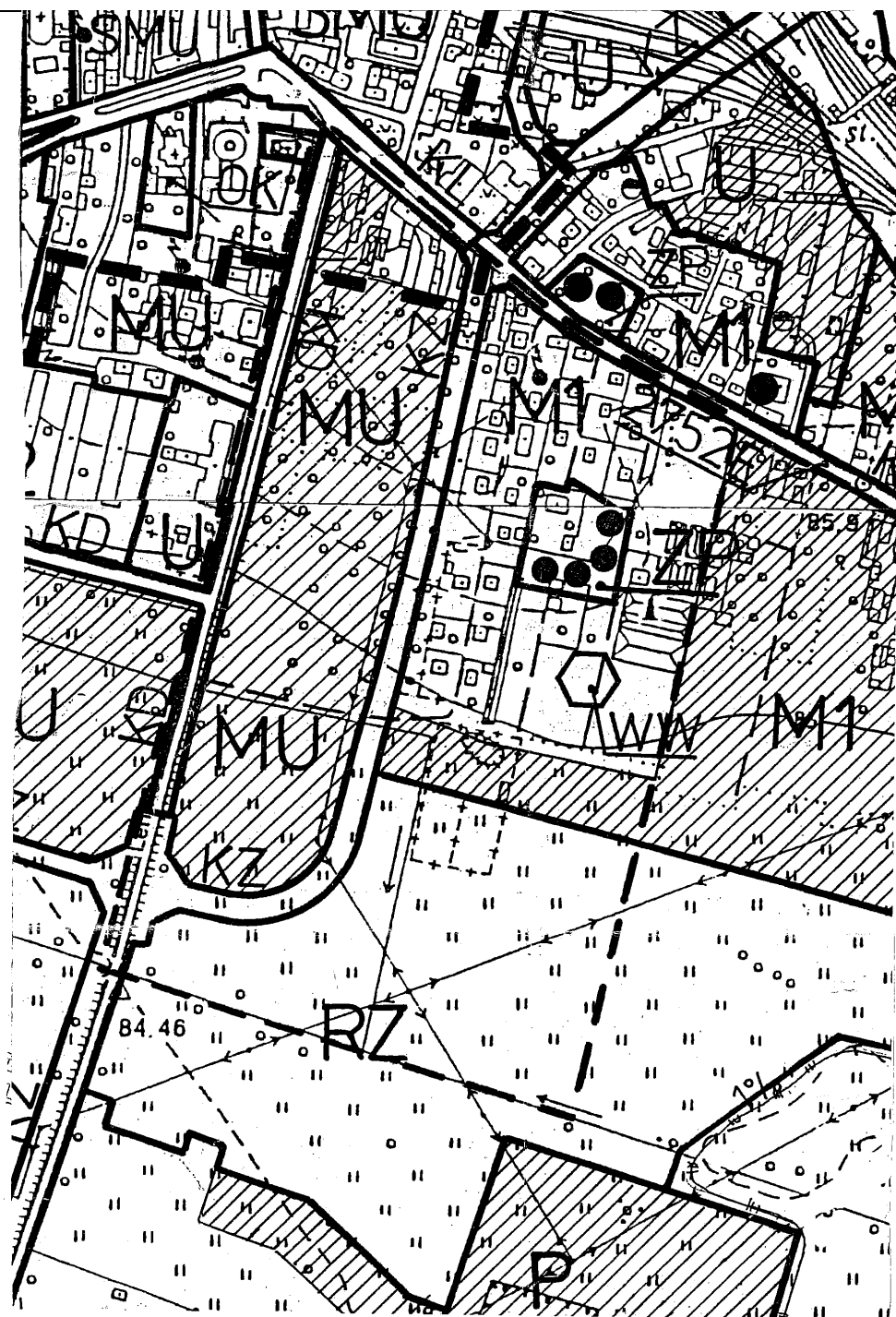
1.2. Położenie obszaru planu miejscowego.

Obszar opracowania o powierzchni 31 ha, położony jest w obrębie ewidencyjnym Zielkówka.

Granice obszaru określają:

- zachodnia linia rozgraniczająca ul. Kaliskiej,
- południowa linia rozgraniczająca ul. 1 Maja i ul. gen. S. Klickiego,
- granica pomiędzy działkami Nr 2986 i 2987 z jej przedłużeniem do ul. gen. S. Klickiego,
- południowa granica Kanału Kostka.

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



Fragment rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Łowicza

1.3. Podstawa opracowania.

Podstawą opracowania są:

- 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;
- Uchwała Nr XLVI/369/2021 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego.

1.4. Źródła informacji.

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,
- opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone dla potrzeb aktualizacji studium – wrzesień 2015 r.
- operat ewidencji gruntów i budynków miasta Łowicza,
- treść miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze opracowania,
- opracowania ekofizjograficzne podstawowe sporządzone dla potrzeb sporządzanego dokumentu.

1.5. Cele sporządzenia planu miejscowego.

Podstawą określenia stopnia szczegółowości opracowania są cele przyjęte w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Głównym celem sporządzenia planu jest korekta ustaleń w zakresie przeznaczenia oraz zasad i warunków zagospodarowania na obszarze.

Z ustaleń STUDIUM promujących obszary pod zabudowę wynika, że dla obszaru wystąpi problem akceptacji warunków terenowych do zabudowy, z dostosowaniem ustaleń planu miejscowego do wymogów aktualnie obowiązujących przepisów prawa.

Stan zagospodarowania obszaru charakteryzuje się częściowym brakiem zabudowy. Z uwagi na powyższe, określenie charakterystyk komponentów środowiska przyrodniczego będzie miało na celu zebranie informacji potwierdzających lub wykluczających dotychczasowe sposoby użytkowania terenu.

Stopień szczegółowości charakterystyki komponentów środowiska terenów promowanych do zabudowy, będzie obejmować informacje dotyczące:

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

1.6. Zawartość projektu planu.

Projekt miejscowego planu 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 zmiany planu;
- 2) w części tekstowej, ustalenia szczegółowe dla każdego wydzielonego terenu dotyczące:
 - a) przeznaczenia terenu,
 - b) zasad zabudowy,

- c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 - e) zasad obsługi komunikacyjnej,
 - f) zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej,
 - g) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 3) w części rysunkowej projektu zmiany planu uznano za obowiązujące:
- tereny określone numeracją i symbolami,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
 - punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach,
 - granica zabytkowego układu przestrzennego Miasta Łowicza,
 - obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - obszary wpisane do rejestru zabytków,
 - osie widokowe na obiekty zabytkowe,
 - strefa zieleni komponowanej powiązania widokowego pomiędzy pałacem Klickiego a zabytkową wieżą,
 - strefa wglądu widokowego na kościół pw. św. św. Leonarda i Małgorzaty,
 - granice pasa ochronnego od elektroenergetycznej 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 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko prognoza winna zawierać informację o powiązaniach projektowanego planu z innymi dokumentami.

Na obszarze planu miejscowego istnieją następujące rodzaje dokumentów:

- 1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza przyjęte Uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r.;
- 2) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do sporządzanego miejscowego planu, październik 2022 r.;
- 3) uchwała Nr XL/236/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Zielkówka, fragmenty położone w rejonie ul. Tkaczew i 3-Maja, ul. Bolimowskiej, ul. Dworcowej, ul. Żwirki i Wigury, oraz ul. gen. St. Klickiego i rz. Zwierzyniec w zakresie terenów położonych w granicach niniejszego planu;
- 4) uchwała Nr XLVI/369/2021 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego.

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:

- klimatycznych, meteorologicznych i aerosanitarnych,
- geomorfologicznych, morfologicznych i hipsometrycznych,
- glebowych i bonitacji gruntów rolnych,

- hydrograficznych i hydrologicznych.
- geologicznych i hydrogeologicznych,
- budowlane,
- świata roślinnego i zwierzęcego,
- obszaru chronionych.

1.9. Cel prognozy.

Podstawowym celem prognozy jest ustalenie, czy zapisy projektu 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 brakiem obowiązującego miejscowego planu,
- analizie i ocenie wpływu poszczególnych ustaleń projektu miejscowego planu na komponenty środowiska,
- określeniu przewidywanych skutków realizacji zagospodarowania zgodnego z proponowanym projektem miejscowego planu,
- 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.

2.1.1.1. 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 pyłe 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 pyłe 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 $50,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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) – $0,206 - 0,1442 \text{ ng}/\text{m}^3$,
- b) w 2020 r. (rok zakończenia Programu) – $0,70 - 1,9 \text{ ng}/\text{m}^3$.

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 $500 [\text{Mg}/\text{rok}]$.

Walory klimatyczne otoczenia.

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 $1,7 - 2,0$,
- zachowanie korytarzy przewietrzania w dolinach rzek.

Klimat akustyczny.

Decydujące znaczenie dla jakości klimatu akustycznego miasta jest emisja hałasu wywołanego ruchem samochodowym na drodze powiatowej Nr 2746 E. Przy określaniu zasięgu przekroczeń dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej [50 dB] posłużono się metodą uproszczoną zawartą w opracowaniu "Obliczeniowe metody określania poziomów hałasu zewnętrznego" - IKŚ J. Sadowski, Z. Engel). Wartości szacunkowe uzyskano z porównania z opomiarowanym ruchem na ulicach z przejazdami kolejowymi wg stanu na 2016 r. Dla określenia wartości poziomów hałasu przyjęto:

- ruch o rozkładzie niejednostajnym,
- szczyty w godz. $7^{30} - 8^{30}$ i $14^{30} - 16^{30} (L_{50})$,
- szacunkowa udział ruchu w szczycie – 20% .

Szacuje się, że wystąpi wzrost wskaźnika pojazdów rzeczywistych na dobę do poziomu 1400. Zasięg strefy przekroczeń dopuszczalnych norm dla zabudowy mieszkaniowej [50 dB] od krawędzi jezdni w terenie płaskim bez przeszkód terenowych może osiągnąć 15 m .

Ograniczenie emisji hałasu w stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy wzdłuż ulic Kaliskiej, Romana Dmowskiego i gen. S. Klickiego jest możliwe wyłącznie poprzez zastosowanie rozwiązań dźwiękochłonnych w konstrukcji budynków.

Linia kolejowa SE20 do Skierniewic (Łukowa) Łodzi (Wrocławia) - Łódzka Kolej Aglomeracyjna, położona jest w odległości minimum 440 m i nie należy spodziewać się wpływu na obszar opracowania.

2.1.1.2. 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. Graniczne wysokości nad poziomem morza zawierają się pomiędzy 81,8 m a 95 m.

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 aluwialna (po południowej stronie doliny Bzury) - pedymet Wzniesień Łódzkich,
- równina erozyjno-aluwialna (północna część miasta).

Dominującym obszarowo elementem morfologicznym jest płaska i rozległa dolina rzeczna Bzury, w rejonie dzielnicy Małszyce (fragment południowy). Rzeka 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. Dolinie Bzury, łagodnie przechodzącej ku południowi w obszar równiny aluwialnej, towarzyszy rozbudowana prawobrzeżnie sieć dolin cieków - dopływów, o dnach również płaskich i szerokich (rzeki: 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 słabo urozmaicony pod względem hipsometrycznym. Poziom terenu lekko opadający w kierunku południowym (w kierunku Kanału Kostka) na rzędnych od 84,5 m n.p.m. do 86,0 m n.p.m. Nie występują zadolenia i skarpy.

2.1.1.3. Warunki glebowe i bonitacja gruntów rolnych.

Na obszarze występują grunty według poniższego zestawienia:

Nr działki	Pow. w m ²	Powierzchnia klaso-użytków w m ²									
		RIIIb	RIVa	RIVb	ŁIII	ŁIV	Tp	B	dr	N	W
2374/2 Śródm.	73	0	0	0	0	0	0	73	0	0	0
2955	622	0	0	0	0	0	0	622	0	0	0
2956	1043	0	0	0	0	0	0	1043	0	0	0
2957	438	0	0	0	0	0	0	438	0	0	0
2958/1	175	0	0	0	0	0	0	175	0	0	0
2958/2	110	0	0	0	0	0	0	110	0	0	0
2958/3	162	0	0	0	0	0	0	162	0	0	0
2959/2	270	0	0	0	0	0	0	270	0	0	0
2959/3	71	0	0	0	0	0	0	71	0	0	0
2959/4	577	0	0	0	0	0	0	577	0	0	0
2960/4	2251	0	0	0	0	0	0	2251	0	0	0
2960/5	1475	0	0	0	0	0	0	1475	0	0	0
2960/6	4519	0	0	0	0	0	0	4519	0	0	0

Nr działki	Pow. w m ²	Powierzchnia klaso-użytków w m ²									
		RIIIb	RIVa	RIVb	ŁIII	ŁIV	Tp	B	dr	N	W
2960/8	4783	0	4783	0	0	0	0	0	0	0	0
2960/9	11287	0	2414	8528	0	0	0	0	0	0	345
2960/11	8173	0	0	0	0	0	0	8173	0	0	0
2960/12	2655	0	0	0	0	0	0	2655	0	0	0
2960/13	832	0	0	0	0	0	0	832	0	0	0
2961/1	1149	0	0	0	0	0	0	1149	0	0	0
2961/2	5096	0	0	0	0	0	0	5096	0	0	0
2961/3	4587	0	1979	2498	0	0	0	0	0	0	110
2962/4	1154	0	0	0	0	0	1154	0	0	0	0
2962/5	4826	0	2383	2443	0	0	0	0	0	0	0
2962/6	1306	0	0	0	0	0	0	0	1306	0	0
2962/7	5563	0	0	0	0	0	0	5563	0	0	0
2962/8	30	0	0	0	0	0	30	0	0	0	0
2962/9	1468	0	0	0	0	0	0	1468	0	0	0
2963/1	32	0	0	0	0	0	32	0	0	0	0
2963/2	1008	0	0	0	0	0	0	1008	0	0	0
2963/3	31	0	0	0	0	0	31	0	0	0	0
2964/1	414	0	0	0	0	0	0	414	0	0	0
2964/2	414	0	0	0	0	0	0	414	0	0	0
2964/3	448	0	0	0	0	0	0	448	0	0	0
2964/4	448	0	0	0	0	0	0	448	0	0	0
2964/5	1036	0	0	0	0	0	0	1036	0	0	0
2964/6	1112	0	0	0	0	0	0	1112	0	0	0
2964/7	1137	0	0	0	0	0	0	1137	0	0	0
2964/9	696	0	0	0	0	0	0	0	696	0	0
2964/10	316	0	0	0	0	0	0	0	316	0	0
2964/11	7856	0	0	0	0	0	0	7856	0	0	0
2964/13	13127	0	1285	7978	0	0	0	3864	0	0	0
2964/14	58	0	0	0	0	0	0	0	58	0	0
2964/15	629	0	0	0	0	0	0	629	0	0	0
2964/16	645	0	0	0	0	0	0	645	0	0	0
2964/17	617	0	0	0	0	0	0	617	0	0	0
2966/2	1269	0	0	0	0	0	0	1269	0	0	0
2966/4	510	0	0	0	0	0	0	510	0	0	0
2966/5	392	0	0	0	0	0	0	392	0	0	0
2966/7	1324	0	0	0	0	0	0	1324	0	0	0
2966/8	978	0	0	0	0	0	0	978	0	0	0
2966/9	974	0	0	0	0	0	0	974	0	0	0
2966/12	1320	0	0	0	0	0	0	1320	0	0	0
2966/14	1234	0	0	0	0	0	0	1234	0	0	0
2966/15	1232	0	0	0	0	0	0	1232	0	0	0
2966/16	1234	0	0	0	0	0	0	1234	0	0	0
2966/17	1173	0	0	0	0	0	0	1173	0	0	0
2966/18	490	0	0	0	0	0	0	490	0	0	0
2966/19	4034	0	0	0	0	0	0	0	4034	0	0
2966/20	612	0	0	0	0	0	0	612	0	0	0
2966/21	644	0	0	0	0	0	0	644	0	0	0
2966/22	402	0	0	0	0	0	0	402	0	0	0
2966/23	403	0	0	0	0	0	0	403	0	0	0
2966/24	40	0	0	0	0	0	0	40	0	0	0
2966/25	596	0	0	0	0	0	0	596	0	0	0
2966/26	691	0	0	0	0	0	0	691	0	0	0
2966/27	708	0	0	0	0	0	0	708	0	0	0
2966/28	506	0	0	0	0	0	0	506	0	0	0
2966/29	522	0	0	0	0	0	0	522	0	0	0
2966/30	841	0	0	0	0	0	0	841	0	0	0
2966/31	656	0	0	0	0	0	0	656	0	0	0
2966/32	706	0	0	0	0	0	0	706	0	0	0
2967/1	417	0	0	0	0	0	0	417	0	0	0
2967/2	409	0	0	0	0	0	0	409	0	0	0
2967/3	1004	0	0	0	0	0	0	1004	0	0	0
2967/4	1143	0	0	0	0	0	0	1143	0	0	0
2967/5	1224	0	0	0	0	0	0	0	1224	0	0
2968/3	666	0	0	0	0	0	0	666	0	0	0
2968/4	561	0	0	0	0	0	0	561	0	0	0

Nr działki	Pow. w m ²	Powierzchnia klaso-użytków w m ²									
		RIIIb	RIVa	RIVb	ŁIII	ŁIV	Tp	B	dr	N	W
2968/5	524	0	0	0	0	0	0	524	0	0	0
2968/7	648	0	0	0	0	0	0	648	0	0	0
2968/8	648	0	0	0	0	0	0	648	0	0	0
2968/9	533	0	0	0	0	0	0	533	0	0	0
2968/10	546	0	546	0	0	0	0	0	0	0	0
2968/11	640	0	640	0	0	0	0	0	0	0	0
2968/12	576	0	576	0	0	0	0	0	0	0	0
2968/13	514	0	514	0	0	0	0	0	0	0	0
2968/15	357	0	0	0	0	0	0	0	357	0	0
2968/16	19	0	0	0	0	0	0	0	19	0	0
2968/17	932	0	0	0	0	0	0	0	932	0	0
2968/18	14674	0	0	7537	0	0	0	7137	0	0	0
2968/19	565	0	0	0	0	0	0	0	565	0	0
2975/1	4756	0	0	0	4756	0	0	0	0	0	0
2975/2	2063	0	0	0	0	0	0	0	2063	0	0
2975/3	1565	0	0	0	595	970	0	0	0	0	0
2976/2	319	0	0	0	0	0	0	0	319	0	0
2976/3	10255	0	0	0	10255	0	0	0	0	0	0
2976/4	1527	0	0	0	0	0	1527	0	0	0	0
2976/5	4214	0	0	0	1772	2442	0	0	0	0	0
2977/1	4068	0	0	0	4068	0	0	0	0	0	0
2977/2	944	0	0	0	0	0	944	0	0	0	0
2977/3	1947	0	0	0	692	1255	0	0	0	0	0
2978/1	4415	0	0	530	3756	0	0	0	0	0	129
2978/2	2506	0	0	0	0	0	2506	0	0	0	0
2978/3	3138	0	0	0	881	2257	0	0	0	0	0
2979/1	3260	0	0	0	896	2364	0	0	0	0	0
2979/2	13710	0	0	0	0	0	0	13710	0	0	0
2980/1	438	0	0	0	0	0	0	438	0	0	0
2980/2	13197	2206	2257	1926	3454	2360	0	909	0	0	85
2981	4666	0	0	0	2458	2133	0	0	0	0	75
2982/1	568	0	0	0	0	568	0	0	0	0	0
2982/3	3017	0	0	0	0	2153	0	0	0	864	0
2982/4	20356	0	0	0	0	18946	0	0	0	0	1410
2983	11442	0	0	0	0	11442	0	0	0	0	0
2984	11483	0	0	0	0	11483	0	0	0	0	0
2985	11171	0	0	0	0	11171	0	0	0	0	0
2986	9608	0	0	0	0	9608	0	0	0	0	0
3023	16687	0	0	0	0	0	0	16687	0	0	0
3024 cz	3915	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3915
razem	310045	2206	17377	31440	33583	79152	6224	47960	42724	864	6069

Tereny zabudowane i zurbanizowane zajmują powierzchnię 9,73 ha, nieużytki 0,08 ha a grunty rolne i wody 21,19 ha. Dominują użytki łąk – 11,28 ha. Grunty chronione klasy III występują na powierzchni 3,58 ha.

W północnej i środkowej części obszaru występują gleby wyłącznie pochodzenia mineralnego. W północnej części obszaru oprócz terenów zabudowanych (pasma terenu wzdłuż ul. Gen. St. Klickiego) występują czarne ziemie właściwe, kompleks pszeny dobry, utworzone z piasków gliniastych mocnych na podłożu glin lekkich. W środkowej części obszaru występują czarne ziemie właściwe oraz czarne ziemie zdegradowane i gleby szare, kompleks żytni bardzo dobry, utworzone z piasków gliniastych mocnych na podłożu glin lekkich. W południowej części obszaru na użytkach łąki i pastwiska o powierzchni 11,28 ha, występują gleby pochodzenia organicznego: gleby murszowo-torfowe i murszowate, na podbudowie piasków luźnych, użytki zielone średnie.

2.1.1.4. Warunki hydrograficzne i hydrologiczne.

Otoczenie obszaru opracowania.

Zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły – 2011 r. Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, obszar opracowania 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.

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

Rzeka 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 - 83,48m npm, NNQ – 80,94m 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.

Głównym źródłem zanieczyszczenia rzek na terenie miasta są zakłady przemysłowe, ścieki bytowe z systemów kanalizacyjnych, odcieki z obiektów nieskanalizowanych oraz nieoczyszczone wody opadowe z terenów zakładów i ciągów komunikacyjnych.

Na obszarze miasta występują (według map zagrożenia powodziowego Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej):

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100,
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Warunki szczególne występujące w obszarze.

Obszar położony jest na terenie jednolitych części wód powierzchniowych rz. Zwierzyniec Kod JCW PLRW200017272569.

- status JCW: wstępny i ostateczny – naturalny,
- obszaru nie dotyczą zmiany hydromorfologiczne,
- JCW monitorowana,
- potencjał JCW zły,
- zagrożenie nieosiągnięcia celów środowiskowych,
- o dobrym potencjale ekologicznym i dobrym stanie chemicznym,

Obszar posiada następujące warunki pod względem hydrograficznym i hydrologicznym:

- źródła zasilania ograniczone wyłącznie do opadów ze spływem wgłębnym do ziemi, do rowu (Kanał Kostka) lub do kanalizacji deszczowej w ulicy gen. St. Klickiego,
- na obszarze występuje rów melioracyjny (Kanał Kostka),
- rzeki oraz zbiorniki wodne (stawy) na obszarze nie występują,
- odległość obszaru od rzeki Bzury wynosi 900 m,
- odległość obszaru od rzeki Zwierzyniec wynosi minimum 130 m,
- zbiorniki wodne (stawy rybne) na obszarze nie występują.

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

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, południowo-wschodni fragment obszaru opracowania położony jest w granicach:

- obszarów zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
- obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 (Q 1%),

Obszar nie jest położony w granicach obszarów osuwania się mas ziemnych.

2.1.1.5. 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.

2.1.1.6. 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 n,
- 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 - miocenijskie,
- 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 miocenijski, aczkolwiek pozostające w łączności hydraulicznej. Dominuje tu miocenijski poziom wodonośny o dużym znaczeniu użytkowym. Występuje on na głębokości 83 - 94 m poniżej poziomu terenu, pod warstwą izolacyjną iłów 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 holocenijskie oraz zasilaniem infiltracyjnym; w obrębie dolin rzecznych wody te mają ściśle 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 zróżnicowane. 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 łąw 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 komunalne ujęcia wód. Z lokalnych ujęć istnieją:

- na działce Nr 2968/2, studnia SIG 100501_1.00022, dokumentacja hydrogeologiczna III_53H, stratygrafia – Neogen (Trzeciorząd) nie eksploatowana,
- na działce Nr 2968/18, obiekt hydrogeologiczny CBDH 5550170-PRZETWÓRSTWO OWOCÓW KANDYZ, głębokość 60 m, rzędna 85,5, stratygrafia –Trzeciorząd.

2.1.1.7. Warunki budowlane.

W północnej części terenu (na terenach zabudowanych i zurbanizowanych wzdłuż ulicy Gen. St. Klickiego) dominuje typ terenu IB₁ o następujących warunkach:

- podłoże gruntowe stanowią gliny zwałowe – gliny piaszczyste, piaski gliniaste głównie twaroplastyczne i półzwarte, o miąższości ponad 4,0 m,
- istnieje możliwość wystąpienia lokalnych sączeń,
- dobre warunki eksploatacji przy zagwarantowaniu zabezpieczeń przed wilgocią,
- grunty nośne o dopuszczalnych obciążeniach większych niż 2 kG/cm²,
- tereny korzystnych warunkach budowlanych dla bezpośredniego posadowienia.

W środkowej części obszaru dominuje typ terenu IIA₁ o następujących warunkach:

- podłoże budowlane stanowią piaski drobne i średnie, lokalnie pylaste o miąższości ponad 4,0 m lub podścielone glina,
- zwierciadło wody gruntowej przeważnie na głębokości 1,5 m -2,0 m,
- grunty nośne o dopuszczalnych obciążeniach od 1 do 2 kG/cm²,
- tereny o mniej korzystnych warunkach budowlanych.

W południowej części obszaru dominuje typ terenu IIIA o następujących warunkach:

- podłoże gruntowe stanowią grunty o zróżnicowanej nośności – piaski przewarstwione namułami nieodpowiednie dla bezpośredniego posadowienia,
- zwierciadło wody gruntowej występuje na zmiennym poziomie, przeważnie na głębokości 1 m,
- duże trudności odwodnienia terenu,
- tereny o niekorzystnych warunkach budowlanych.

2.1.1.8. Świat roślinny i zwierzęcy.

Tereny leśne.

W obszarze opracowania nie występują grunty leśne.

Tereny rolne.

W obszarze opracowania występują tereny rolne w części o zaniechanej produkcji rolnej i sadowniczej. Nie występuje roślinność naturalna. teren cechuje charakter antropogeniczny. Z saków występują tu głównie gryzonie synantropijne, w tym związane z polami uprawnymi: mysz domowa (*Mus musulus*), szczur wędrowny (*Rattus norvegicus*), nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*), mysz polna (*Apodemus agrarius*).

Zadrzewienie pasów drogowych

Zadrzewienia pasów drogowych występują w ulicy Gen. St. Klickiego.

Pomniki przyrody

W obszarze opracowania pomniki przyrody nie występują.

Tereny zieleni w zabudowie jednorodzinnej.

W zabudowie jednorodzinnej dominują ogrody z nasadzeniami drzew ozdobnych stanowiące powierzchnię biologicznie czynną o udziale od 20% do 30% powierzchni działki oraz powierzchnie trawiaste (10-20% powierzchni działki).

Zbiorowiska roślinne parków miejskich:

W obszarze opracowania tereny zieleni parkowej (parki, zieleńce, skwery) nie występują.

W otoczeniu pałacu gen. S. Klickiego występuje zadrzewienie o charakterze parkowym.

Zbiorowiska fauny i flory pozostałych terenów:

Fauna i flora jest w znacznym stopniu zorganizowana i kontrolowana przez człowieka, przy jednocześnie znacznym wpływie antropogenicznym na gleby z ich eliminacją na terenach likwidowanej zabudowy substandardowej (zbiorowiska ruderalne i segetalne). Naturalne ekosystemy nie występują.

Walory obszaru pod względem faunistycznym są z racji istniejącego zagospodarowania niewielkie. Na terenach niezabudowanych brak jest fauny stale bytującej. W zabudowie występują zbiorowiska typowe dla towarzyszących siedliskom ludzkim zwierzęta domowe oraz dziko żyjące szkodniki. Z ssaków występują tu głównie gryzonie synantropijne: mysz domowa (*Mus musulus*), szczur wędrowny (*Rattus norvegicus*), nornik zwyczajny (*Microtus arvalis*).

2.1.2. Obszary zabudowane.

W obszarze opracowania o powierzchni 31 ha, występuje znaczna różnorodność funkcji użytkowych budynków i zagospodarowania terenu. Dominuje w obszarze funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 41 budynków mieszkalnych w przewadze wolnostojących o wysokości od 1 do 3 kondygnacji nadziemnych z budynkami gospodarczymi lub garażami.

Budynki wielorodzinne (4) w tym w dwóch budynkach usługi w parterze.

Budynki o funkcji usługowej:

- Sądu Rejonowego w Łowiczu,
- liceum ekonomicznego,
- gastronomii,
- administracji,
- kryta pływalnia.

W obrębie zabytkowego kompleksu gen. S. Klickiego istnieją:

- Pałac Klickiego wpisany do rejestru zabytków (Nr 543-VI-41 z 6 marca 1947r., Nr 133 z 19 sierpnia 1967 r.),
- Domek dozorczy wpisany do rejestru zabytków (Nr 577 z 19 sierpnia 1967 r.),
- Kaplica pałacowa wpisana do rejestru zabytków (Nr 576 19 sierpnia 1967 r.).

Zabudowa po gospodarstwie szklarniowym (nieużytkowana).

Drogi.

W obszarze opracowania istnieją drogi publiczne:

- ul. Kaliska, klasy lokalna, jezdnia utwardzona (bitumiczna), chodniki dwustronne (odcinkami jednostronne),
- ul. Romana Dmowskiego, klasy zbiorcza, jezdnia utwardzona (bitumiczna), chodniki dwustronne, ścieżka pieszo-rowerowa, zatoka postojowa,
- ul. Turystyczna, klasy dojazdowa, jezdnia utwardzona (bitumiczna), szerokość pasa drogowego od 6 do 8 m,

- ul. Pałacowa, klasy dojazdowa, jezdnia utwardzona (bitumiczna), szerokość pasa drogowego od 10 do 12 m,
- sięgacz od ul. gen. S. Klickiego, jezdnia utwardzona (bitumiczna) na odcinku równoleżnikowym żwirowa, szerokość pasa drogowego od 10 do 14 m.

Na obszarze funkcjonują drogi zwyczajowe (dojazdy):

- nad łąkami o nawierzchni gruntowej,
- przedłużenie ul. Pałacowej do ul. Romana Dmowskiego o nawierzchni żwirowej,
- pomiędzy ul. kaliską a ul. Romana Dmowskiego o nawierzchni żwirowej.

Do obszaru objętego planem przylega droga powiatowa Nr 2752E, nie objęta planem miejscowym, ulica gen. St. Klickiego (w pasie drogowym istnieją sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacyjne oraz zadrzewienia po obydwu stronach pasa drogowego).

Infrastruktura techniczna.

W obszarze istnieją sieci elektroenergetyczne (15 kV, niskiego napięcia i stacja transformatorowa przy ul. Turystrycznej), wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz telekomunikacyjne. Budynki posiadają przyłącza do instalacji. Odprowadzenie wód deszczowych z większości terenów powierzchniowe do krtek ściekowych w ulicach lub rowami. Źródła ciepła w budynkach indywidualne, w starych substancjach piecowe.

Jakość życia i zdrowie ludzi.

Zgodnie z oceną uwarunkowań sozologicznych, na obszarze opracowania występują zagrożenia dla środowiska zamieszkania człowieka. Z uwagi na zbliżenie budynków mieszkalnych do krawędzi jezdni przylegającej ulicy, lokale mieszkalne w części frontowej podlegają oddziaływaniom hałasu przekraczającym dopuszczalne normy jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

2.1.3. Dotychczasowe zmiany w środowisku.

Obszar opracowania posiada w pełni antropogeniczne środowisko terenów zabudowanych i zurbanizowanych. Zmiany w środowisku dotyczą:

- postępującej zabudowy terenów,
- spodziewanej poprawy jakości środowiska przy terenach komunikacyjnych z uwagi na poprawę jakości jezdni oraz zmniejszanie się emisji z pojazdów samochodowych,
- poprawy stanu czystości powietrza związanej z poprawą stanu tła,
- poprawy stanu czystości wód powierzchniowych z uwagi na rozbudowę systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych oraz eliminację odprowadzania ścieków sanitarnych bez ich oczyszczenia.

2.1.4. Struktura przyrodnicza obszaru w tym struktura różnorodności biologicznej.

W obszarze występują dwie przyrodnicze struktury przestrzenne środowiska.

Część południowa to tereny łąk nad kanałem Kostka. Część północna to tereny zabudowane i zurbanizowane z niewielkimi fragmentami użytków porolnych oraz przydomowymi ogrodami. Różnorodności biologiczna jest oceniana jako o niska.

2.1.5. Powiązania przyrodnicze obszaru z ich szerszym otoczeniem.

Obszar wyizolowany pasem drogowym ulicy gen. St. Klickiego, ul. Kaliskiej, ul. Romana Dmowskiego nie posiada powiązań przyrodniczych z szerszym otoczeniem. Tereny łąk posiadają kontynuację na kierunku wschodnim i południowym na osi kanału Kostka. nasypem torowiska linii kolejowej oraz rowem (Kanał Kostka).

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:

- 0,4 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),
- 1,6 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),
- 3,6 km od otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- 3,8 km od Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

2.1.7. Walory krajobrazowe i ich ochrona prawna.

Struktura przestrzenna obszaru ukształtowała się w formie pasma zabudowy wzdłuż ul. gen. St. Klickiego z zapleczem gospodarczym w głębi działek. Nastąpiły wtórne podziały działek na mniejsze działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wydzieleniem dróg prostopadłych (ul. Turystyczna i Pałacowa oraz sięgacz z placem do zawracania). Brak dostępności komunikacyjnej od południowej strony uniemożliwia zagospodarowanie pozostałych części działek.

Ważniejsze cechy krajobrazu to:

- znaczna powierzchnia łąk w południowej części obszaru,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zespolona, do trzech kondygnacji nadziemnych,
- teren z lekkim spadkiem w kierunku południowym,
- użytki rolnicze i łąkarskie, częściowo o zaniechanej produkcji rolniczej,
- koncentracja usług ogólno-miejskich przy ul. Kaliskiej,
- obiekty usługowe w parterach zabudowy wielorodzinnej ul. gen. St. Klickiego, wyjątkowo w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (handel),
- park i obiekty pałacowe gen. St. Klickiego wpisane do rejestru zabytków,
- pozostała zieleń wyłącznie w ogrodach przydomowych.

Stan zachowania walorów krajobrazowych należy ocenić jako średni, a podstawowe wymogi ich ochrony to:

- utrzymanie skali zabudowy,
- nie wprowadzanie obiektów usługowych do zabudowy jednorodzinnej,
- zachowanie warunków konserwatorskich obiektów zabytkowych.

Dla udokumentowania charakterystycznych cech krajobrazu oraz elementów obszaru przeprowadzono inwentaryzację fotograficzną zagospodarowania terenu, którą zamieszczono w rozdziale 2.7 opracowania.

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

Element środowiska	Ocena jakości środowiska w obszarze	Źródła zagrożeń
Klimat	Dobry stan czystości powietrza, spodziewane przekroczenia w pasach stycznych do ulic zbiorczych.	Emisje komunikacyjne hałasu.
Wody powierzchniowe.	Wody powierzchniowe nie występują. Rowy z wodami okresowo płynącymi.	Nie występują.
Wody podziemne.	W obszarze nie występują ujęcia wód podziemnych.	Nie występują.
Gleby.	Gleby średniej i niskiej jakości przekształcone w terenach zabudowanych w większości o zaniechanej produkcji.	Intensywna zabudowa obszaru.
Rzeźba terenu.	Obszary o konfiguracji płaskiej o spadkach nie przekraczających 0,5% 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.	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 o zaniechanej produkcji rolnej, w północnej części zabudowany i użytkowany w formie ogrodów przydomowych. Nie występują naturalne komponenty przyrodnicze. Powierzchnie biologicznie czynne obejmują użytki rolne łąki, powierzchnię ogrodów przydomowych oraz zieleni trawiastej. 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.

2.2.2. Ocena stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych.

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

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

W rozdziale 2.1.7 opracowania omówiono walory krajobrazowe w obszarze. Walory są zachowane w zakresie zabudowy jednorodzinnej. Zabudowa wewnątrz obszaru wymaga wprowadzenia nowych dróg dojazdowych i kształtowania zabudowy z zachowaniem wzajemnych relacji wysokościowych.

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

W obszarze tereny są użytkowane w formie:

- terenów zabudowanych: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna i usługowa,
 - agrocenoz średniej i niskiej jakości na gruntach klasy III do V,
 - łąk i pastwisk w południowej części obszaru stykających się z Kanalem Kostka.
- Dotychczasowe użytkowanie i zagospodarowanie jest zgodne z cechami i uwarunkowaniami przyrodniczymi obszaru. Tereny zabudowane są bez zagrożeń wodami powodziowymi i osuwiskami.

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,
- utrzymywanie się przekroczeń dopuszczalnych poziomów pyłu zawieszonego,
- likwidacja zabudowy o obniżonym standardzie.

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

Podane we wcześniejszych rozdziałach, wskaźniki określające chwilowy obraz stanu w obszarze wskazuje na jego dość dobrą jakość. Większość parametrów dopuszczalnych norm nie jest przekroczony. Stan środowiska zamieszkania w lokalach zbliżonych do jezdni ulicy gen. S. Klickiego oraz ul. Romana Dmowskiego jest zagrożony z uwagi na duże wskaźniki ruchu na tej drodze.

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

Zmiany w obszarze opracowania, są zmianami niewielkimi. Zmiany sposobu użytkowania a w szczególności zabudowa kolejnych działek w północnej części obszaru i przy ul. Kaliskiej będą postępować. Na pozostałej części obszaru z uwagi na brak dostępności komunikacyjnej nie należy się spodziewać znaczących zmian w środowisku. Należy przypuszczać, że nastąpi zmniejszenie ruchu na drodze powiatowej Nr 2752E (ulica gen. St. Klickiego) oraz zwiększenie ruchu na ul. Romana Dmowskiego z uwagi na prowadzenie ruchu na wiadukt kolejowy. Pociągnie to za sobą możliwość pogorszenia stanu środowiska na fragmencie stycznym do pasa drogowego ul. Romana D. Ważnym dla tego obszaru będzie zastosowanie systematycznych kontroli warunków środowiska oraz promowanie zabezpieczeń przed hałasem w konstrukcji budynków.

2.4. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

W obszarze wskazuje się tereny łąk, które winny pełnić wyłącznie funkcje przyrodnicze.

2.5. Ocena przydatności środowiska.

Budowa geologiczna.

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

Rzeźba terenu.

Rzeźba terenu, niemal płaska, o niewielkim spadku nie stwarza utrudnień w kształtowaniu zabudowy.

Klimat.

Warunki klimatyczne w obszarze są pozytywne dla przeznaczenia terenu pod zabudowę. Warunki są przydatne dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.

Wody powierzchniowe.

W obszarze nie występują wody powierzchniowe.

Wody podziemne.

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

Szata roślinna.

Przydatność szaty roślinnej na większości obszaru jest znikoma. Istotne jest zachowanie powierzchni biologicznie czynnej w obszarze zabudowy.

2.6. Uwarunkowania ekofizjograficzne.

2.6.1. Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych.

Poniższa tabela przedstawia przydatność obszaru planu do realizacji funkcji społeczno-gospodarczych.

Obszar położony w rejonie:	Główne przesłanki kwalifikacji.	Wskazana funkcja użytkowa	Brakująca infrastruktura niezbędna do prawidłowego spełniania wskazanych funkcji użytkowych
Ul. gen. S. Klickiego, Romana Dmowskiego do terenu łąk.	W ulicach istnieje sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Stacja transformatorowa w rejonie ulicy Turystycznej. Występowanie gleb klasy średniej i słabej jakości. Warunki klimatyczne względnie korzystne. Obszar bez utrudnień w zagospodarowaniu. Powierzchnia ziemi bez przekształceń makroniwelacyjnych.	Zabudowa mieszkaniowo-usługowa.	Rozbudowa sieci zaprojektowanych działek budowlanych.
Kwartалу ulic, Kaliskiej, Romana Dmowskiego i gen. S. Klickiego	Znaczny stopień zabudowy usługami ogólnomiejskim. W ulicach istnieje sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia, wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Występowanie gleb klasy średniej i słabej jakości. Warunki klimatyczne względnie korzystne. Obszar bez utrudnień w zagospodarowaniu. Powierzchnia ziemi bez przekształceń makroniwelacyjnych.	Intensywna zabudowa mieszkaniowo-usługowa.	Rozbudowa sieci zaprojektowanych działek budowlanych.
Tereny łąk przy Kanale Kostka	Wysoki poziom wód gruntowych.	Rolnictwo	Nie występują zadania.

2.6.2. Tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie winno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej.

W obszarze nie występują tereny, których użytkowanie i zagospodarowanie winno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej.

2.6.3. Ograniczenia użytkowania i zagospodarowania.

Na obszarze nie występują szczególne ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska lub wynikające z występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska. Tereny łąk w rozległej dolinie kanału Kostka wskazane są do zachowania jako powierzchnie biologicznie czynne.

2.7. Inwentaryzacja fotograficzna krajobrazu i zagospodarowania terenu.

Zestawienia kadrów dokonano o inwentaryzację fotograficzną z lutego 2022 r. wykonaną dla potrzeb sporządzania dokumentu.

Celem inwentaryzacji było udokumentowanie charakterystycznych dla obszaru cech krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy.

Tytuł obrazu
Zdjęcie Nr 1. Wgląd na teren działek 2960/9 – 2978/1 z ul. Kaliskiej w kierunku południowo-wschodnim.
Zdjęcie Nr 2. Perspektywa ul. Kaliskiej w kierunku południowym.
Zdjęcie Nr 3. Miejska pływalnia.
Zdjęcie Nr 4. parking w rejonie pływalni miejskiej.
Zdjęcie Nr 5. Wgląd na zabudowę szkolną przy ul. Kaliskiej.
Zdjęcie Nr 6. Droga wewnętrzna do budynków usługowych.
Zdjęcie Nr 7. Wgląd na ul. Kaliską w rejonie budynku Sądu Rejonowego.
Zdjęcie Nr 8. Budynek Sądu Rejonowego wgląd od strony skrzyżowania ul. Kaliskiej i 1 Maja.
Zdjęcie Nr 9. Perspektywa ul. 1 Maja od ul. Kaliskiej w kierunku wschodnim.
Zdjęcie Nr 10. Wgląd na południową pierzeję ul. 1 Maja.
Zdjęcie Nr 11. Perspektywa ul. Romana Dmowskiego od strony ul. 1 Maja w kierunku południowym.
Zdjęcie Nr 12. Południowa pierzeja ul. gen. S. Klickiego, wgląd od strony ronda w kierunku wschodnim.
Zdjęcie Nr 13. Usługi handlu przy ul. Turystycznej.
Zdjęcie Nr 14. Zielen w obrębie zabytkowego parku.
Zdjęcie Nr 15. Aleja dojazdowa w obrębie zabytkowego parku.
Zdjęcie Nr 16. Droga dojazdowa (działka Nr 2968/1) wgląd od ul. Pałacowej.
Zdjęcie Nr 17. Zabudowa wielorodzinna przy ul. Pałacowej.
Zdjęcie Nr 18. Zabudowa w pierzei zachodniej ul. Pałacowej.
Zdjęcie Nr 19. Zabudowa w południowej pierzei ul. gen. S. Klickiego.
Zdjęcie Nr 20. Zabudowa w rejonie działek Nr 2968/13 - 2968/8.
Zdjęcie Nr 21. Wgląd na wieżę gen. S. Klickiego z ul. Pałacowej.
Zdjęcie Nr 22. Wgląd na zabudowę od stronu ul. Pałacowej.
Zdjęcie Nr 23. Perspektywa ul. Pałacowej (fragment południowy).
Zdjęcie Nr 24. Brama wjazdowa do pałacu gen. S. Klickiego.
Zdjęcie Nr 25. pałac gen. S. Klickiego od strony północnej.
Zdjęcie Nr 26. Perspektywa ul. Pałacowej w kierunku północnym.
Zdjęcie Nr 27. Zabudowa przy ul. Turystycznej.
Zdjęcie Nr 28. Perspektywa ul. Romana Dmowskiego w kierunku północnym (odcinek północny).
Zdjęcie Nr 29. Wgląd na zabudowę usługową od strony ul. Romana Dmowskiego.
Zdjęcie Nr 30. Dojazd z ul. Romana Dmowskiego do ul. Pałacowej.
Zdjęcie Nr 31. Perspektywa ul. Turystycznej w kierunku północnym.
Zdjęcie Nr 32. Zabudowa gospodarcza na działce Nr 2964/13.
Zdjęcie Nr 33. Droga zwyczajowa nad łąkami.
Zdjęcie Nr 34. Wgląd na łąki w rejonie działek Nr 2981 – 2986.
Zdjęcie Nr 35. Perspektywa ul. Romana Dmowskiego w kierunku północnym.
Zdjęcie Nr 36. Wgląd na tereny łąk na działkach Nr 2976/3 – 2978/1 z ul. Romana Dmowskiego w kierunku północnym.
Zdjęcie Nr 37. Wgląd na rów melioracyjny z ul. Romana Dmowskiego w kierunku zachodnim.
Zdjęcie Nr 38. Wgląd na dojazd do łąk z ul. Romana Dmowskiego w kierunku wschodnim.
Zdjęcie Nr 39. Wgląd na rondo ul. Kaliskiej z ul. Romana Dmowskiego w kierunku zachodnim.
Zdjęcie Nr 40. Wgląd na kanał Kostka z ul. Kaliskiej w kierunku wschodnim.
Zdjęcie Nr 41. Wgląd na Rondo Niepodległości z ul. Kaliskiej w kierunku południowym.
Zdjęcie Nr 42. Perspektywa ul. Kaliskiej w kierunku północnym.



Zdjęcie Nr 1. Wgląd na teren działek 2960/9 – 2978/1 z ul. Kaliskiej w kierunku południowo-wschodnim.



Zdjęcie Nr 2. Perspektywa ul. Kaliskiej w kierunku południowym.



Zdjęcie Nr 3. Miejska pływalnia.



Zdjęcie Nr 4. parking w rejonie pływalni miejskiej.



Zdjęcie Nr 5. Wgląd na zabudowę szkolną przy ul. Kaliskiej.



Zdjęcie Nr 6. Droga wewnętrzna do budynków usługowych.



Zdjęcie Nr 7. Wgląd na ul. Kaliską w rejonie budynku Sądu Rejonowego.



Zdjęcie Nr 8. Budynek Sądu Rejonowego wgląd od strony skrzyżowania ul. Kaliskiej i 1 Maja.



Zdjęcie Nr 9. Perspektywa ul. 1 Maja od ul. Kaliskiej w kierunku wschodnim.



Zdjęcie Nr 10. Wgląd na południową pierzeję ul. 1 Maja.



Zdjęcie Nr 11. Perspektywa ul. Romana Dmowskiego od strony ul. 1 Maja w kierunku południowym.



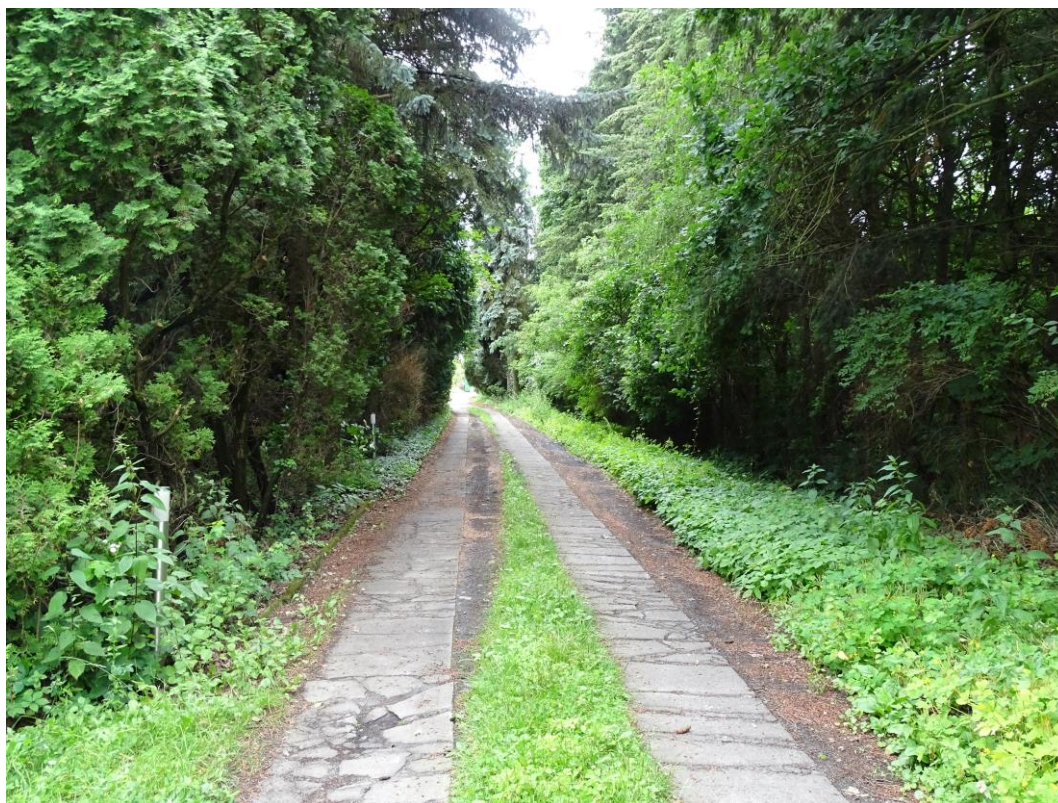
Zdjęcie Nr 12. Południowa pierzeja ul. gen. S. Klickiego, wgląd od strony ronda w kierunku wschodnim.



Zdjęcie Nr 13. Usługi handlu przy ul. Turystycznej.



Zdjęcie Nr 14. Zielen w obrębie zabytkowego parku.



Zdjęcie Nr 15. Aleja dojazdowa w obrębie zabytkowego parku.



Zdjęcie Nr 16. Droga dojazdowa (działka Nr 2968/1) wgląd od ul. Pałacowej.



Zdjęcie Nr 17. Zabudowa wielorodzinna przy ul. Pałacowej.



Zdjęcie Nr 18. Zabudowa w pierzei zachodniej ul. Pałacowej.



Zdjęcie Nr 19. Zabudowa w południowej pierzei ul. gen. S. Klickiego.



Zdjęcie Nr 20. Zabudowa w rejonie działek Nr 2968/13 - 2968/8.



Zdjęcie Nr 21. Wgląd na wieżę gen. S. Klickiego z ul. Pałacowej.



Zdjęcie Nr 22. Wgląd na zabudowę od strony ul. Pałacowej.



Zdjęcie Nr 23. Perspektywa ul. Pałacowej (fragment południowy).



Zdjęcie Nr 24. Brama wjazdowa do pałacu gen. S. Klickiego.



Zdjęcie Nr 25. pałac gen. S. Klickiego od strony północnej.



Zdjęcie Nr 26. Perspektywa ul. Pałacowej w kierunku północnym.



Zdjęcie Nr 27. Zabudowa przy ul. Turystycznej.



Zdjęcie Nr 28. Perspektywa ul. Romana Dmowskiego w kierunku północnym (odcinek północny).



Zdjęcie Nr 29. Wgląd na zabudowę usługową od strony ul. Romana Dmowskiego.



Zdjęcie Nr 30. Dojazd z ul. Romana Dmowskiego do ul. Pałacowej.



Zdjęcie Nr 31. Perspektywa ul. Turystycznej w kierunku północnym.



Zdjęcie Nr 32. Zabudowa gospodarcza na działce Nr 2964/13.



Zdjęcie Nr 33. Droga zwyczajowa nad łąkami.



Zdjęcie Nr 34. Wgląd na łąki w rejonie działek Nr 2981 – 2986.



Zdjęcie Nr 35. Perspektywa ul. Romana Dmowskiego w kierunku północnym.



Zdjęcie Nr 36. Wgląd na tereny łąk na działkach Nr 2976/3 – 2978/1 z ul. Romana Dmowskiego w kierunku północnym.



Zdjęcie Nr 37. Wgląd na rów melioracyjny z ul. Romana Dmowskiego w kierunku zachodnim.



Zdjęcie Nr 38. Wgląd na dojazd do łąk z ul. Romana Dmowskiego w kierunku wschodnim.



Zdjęcie Nr 39. Wgląd na rondo ul. Kaliskiej z ul. Romana Dmowskiego w kierunku zachodnim.



Zdjęcie Nr 40. Wgląd na kanał Kostka z ul. Kaliskiej w kierunku wschodnim.



Zdjęcie Nr 41. Wgląd na Rondo Niepodległości z ul. Kaliskiej w kierunku południowym.



Zdjęcie Nr 42. Perspektywa ul. Kaliskiej w kierunku północnym.

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 planów miejscowych, określających przeznaczenie i warunki zagospodarowania.

Na obszarze obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonych uchwałami:

- Nr XL/236/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Zielkówka, fragmenty położone w rejonie ul. Tkaczew i 3-Maja, ul. Bolimowskiej, ul. Dworcowej, ul. Żwirki i Wigury, oraz ul. gen. St. Klickiego i rz. Zwierzyniec (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 167 poz. 1678 z 28 maja 2005 r.) w zakresie terenów o symbolach: 9.01.WS, 9.07.KD-Z, 9.15.KD-L, 9.16.KD-L, 9.17.RZ(zz), 9.49.MNu, 9.50.KD-D, 9.51.MNu, 9.52.KD-D, 9.53.MNu, 9.54.MNu, 9.55.KD-D, 9.56.MNu, 9.57.KD-D, 9.58.MNu, 9.59.UU,UK,ZPp, 9.60.MNu, 9.61.RO,RT, 9.62.MWN, 9.63.U, 9.64.U,ZPp, 9.98.KD-D, 9.99.KD-D,
- Nr XXXI/189/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 295 poz. 2456 z późn. zm.) w zakresie ustaleń dotyczących terenu o symbolu 8.182.KD-D.

Wyżej wymienione plany miejscowe 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 ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony przeciwpowodziowej:
 - 1) na obszarze planu ochronie podlegają dominanty przestrzenne, elementy zieleni miejskiej i panoramy miasta:
 - a) pałacu Gen. Klickiego od strony ul. Pałacowej,
 - b) baszta Gen. Klickiego od strony ul. Pałacowej i ul. gen. Klickiego,
 - c) wieże katedry od strony ul. gen. Klickiego,
 - d) park w zespole pałacu gen. Klickiego,
 - e) wglądu z projektowanego wiaduktu na zespół pałacu gen. Klickiego;
 - 2) 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;
 - 3) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
 - 4) tereny oznaczone symbolami: MNu, MWN i UU należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - 5) tereny oznaczone symbolem ZPp należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem;
 - 6) w terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie terenu winno spełniać warunki:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) teren utrzymywany o nawierzchni trawiastej,

chyba, że ustalenia zawarte w rozdziale 3 stanowią inaczej.

- B) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wybrane punkty dotyczące obszaru opracowania:
- 1) w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej (decyzja Nr 933 z dn. 20.05.1993r.) ochronie podlegają:
 - a) historyczne linie rozgraniczające ulic i linie zabudowy oraz granice podziałów własnościowych w obrębie historycznych kwartałów zabudowy,
 - b) historyczna zabudowa miejska, w szczególności objęta ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków oraz znajdująca się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i gminnej ewidencji zabytków,
 - c) charakter wnętrza miejskich,
 - d) zgrupowania starodrzewu;
 - 2) tereny lub fragmenty terenów (w częściach określonych rysunkiem planu) o symbolach: 9.08.KD-L, 9.62.MWN, 9.63.U, 9.71.KDW-X, 9.82.UU, 9.84.MNu, 9.86.UUH, KSp, 9.98.KD-L, położone są w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej; realizacja zagospodarowania podlega rygorom ochrony konserwatorskiej określonym przepisami szczególnymi;
 - 5) w pasach drogowych ulic położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje zakaz realizacji kiosków z przeznaczeniem istniejących kiosków do zachowania;
 - 6) w obszarze planu ochronie podlegają:
 - a) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - Pałac gen. St. Klickiego (decyzja Nr 133/123 z dn. 16.08.1967r.),
 - Dawna kaplica w zespole pałacu gen. St. Klickiego (decyzja Nr 576/132 19.08.1967r.),
 - Dawny dom dozorczy w zespole pałacu gen. Klickiego (decyzja Nr 577/133 z dn. 19.08.1967r.),
 - Park w zespole pałacu gen. St. Klickiego (decyzja Nr 471 z dn. 16.09.1978r. i nr 794 z 09.05.1990r.),
 - 7) tereny lub fragmenty terenów (w częściach określonych rysunkiem) o symbolach: 9.08.KD-L, 9.62.MWN, 9.63.U, 9.71.KDW-X, 9.82.UU, 9.84.MNu, 9.98.KD-L, położone są w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru archeologicznego w czasie ich realizacji.
- C) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 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 wyposażanie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich;
 - 3) ustala się prawo realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojazdów i dojazdów na całym obszarze planu na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy ulicach, przy dojazdach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojazdów i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów szczególnych,
 - c) w osiach istniejących sieci;
 - 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) w terenach zabudowy wielorodzinnej i usługowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,

- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych;
- 7) odprowadzenie ścieków przemysłowych do zewnętrznych urządzeń kanalizacyjnych - z warunkiem realizacji niezbędnych urządzeń podczyszczających w celu zachowania wymaganej przepisami szczególnymi, jakości odprowadzanych ścieków;
- 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do lokalnych odbiorników, do ziemi lub powierzchniowo - przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 9) 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;
- 10) dla terenów budowlanych przewiduje się doprowadzenie energii elektrycznej do działek budowlanych z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia;
- 11) 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;
- 12) podstawowy układ sieci i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną obejmuje:
 - a) istniejące linie elektroenergetyczne 15kV,
 - b) istniejące stacje transformatorowe w terenach o symbolach: 9.25.P, 9.54.MNu, 9.63.U, 9.68.KD-D, 9.78.P,U, z dopuszczeniem ich konserwacji lub wymiany,
 - c) projektowaną w chwili zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, stację transformatorową w terenie o symbolu 9.64.U,ZPp,
 - d) linie elektroenergetyczne 15kV zasilające projektowane stacje transformatorowe,
 - e) linie elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 13) 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;
- 14) usuwanie odpadów niebezpiecznych - w sposób selektywny oraz wykluczający mieszanie z odpadami innymi niż niebezpieczne, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

Uchwały w swej treści ustalały ponad to poniższe warunki i zasady zagospodarowania dotyczące poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu:

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia WS:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) istniejący Kanał Kostka do zachowania,
 - b) istniejący most w ul. Kaliskiej do zachowania,
 - c) zrzuty wód z kanalizacji deszczowej wymagają zastosowania separatorów.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-Z:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości 7m,
 - b) w sytuacji przekroczenia uciążliwościami komunikacyjnymi linii rozgraniczającej ulicy, o wielkości niedopuszczalnej dla terenów mieszkaniowych, wymagane zastosowanie ekranów izolacyjnych stałych lub w formie pasów zieleni,
 - c) fragment terenu (wg rysunku planu) położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-L:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości 7m,
 - b) fragment terenu (wg rysunku planu) położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały,
 - c) teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-D:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
 - b) w pasie drogowym istniejący rów odwadniający i stacja transformatorowa do zachowania.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia RZ(zz):

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze - łąki i pastwiska;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zadrzewień i zakrzaceń,
 - b) zakaz realizacji budynków.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia MNu:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - d) linia kalenicy budynku mieszkalnego prostopadła do wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia UU,UK,ZPp:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej kultury i zieleni-parki;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) istniejące budynki do zachowania,
 - b) ukształtowanie zieleni podporządkowane historycznie ukształtowanemu układowi z linią widokową na osi pałacu gen. St. Klickiego i parku,
 - c) pałac gen. St. Klickiego, dawna kaplica, dom dozorczy i park (część południowa) w zespole pałacu gen. St. Klickiego wpisane do rejestru zabytków, realizacje zagospodarowania w obrębie niniejszego terenu podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia RO,RT:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze - ogrody i uprawy pod osłonami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się wprowadzenie do istniejących budynków funkcji produkcyjnej, magazynów i składów,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 80% powierzchni terenu.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia MWN:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej,
- b) od strony ulicy o symbolu 9,08.KD-L obowiązuje zabudowa pierzejowa,
- c) w zabudowie pierzejowej obowiązują:
 - wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne (w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym),
 - linia kalenic równoległa do osi przyległej ulicy,
- d) fragment terenu (wg rysunku planu) położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały,
- e) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia U:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) usługi z zakresu administracji i wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego oświaty, nauki, sportu, obsługi finansowej, gastronomii i hotelarstwa,
 - b) dopuszcza się w ramach budynków o funkcji użyteczności publicznej, wprowadzanie funkcji mieszkaniowej o ile udział funkcji nie przekroczy 20% powierzchni użytkowej budynku,
 - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30%,
 - d) wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - e) fragment terenu (wg rysunku planu) położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega rygorom nadzoru konserwatorskiego określonym w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały,
 - f) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia U,ZPp:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej oraz tereny zieleni - parki;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) usługi z zakresu: handlu, sportu i gastronomii,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 70% powierzchni terenu,
 - c) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych.

Położenie poszczególnych terenów określa kopia rysunku obowiązującego planu miejscowego załączona do rozdziału.



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 w przeważającej części jest przeznaczony pod zabudowę usługową oraz 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 w przeważającej części jest przeznaczony pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Nastąpi dalsza zabudowa niezabudowanych działek. 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 w przeważającej części jest przeznaczony pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Nastąpi dalsza zabudowa niezabudowanych działek. 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 planu obowiązują przepisy prawa miejscowego uchwalonego pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i planowaniu przestrzennym. Obowiązujący plan miejscowy z późniejszymi zmianami, 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. Część obszaru będzie spełniać funkcję przestrzeni zurbanizowanej z możliwością zwiększenia terenów zabudowanych. Zachowany zostanie istniejący kompleks łąkowy nad kanałem Kostka.

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 wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w zależności od położenia określono niektóre warunki zagospodarowania wg poniższego wzoru (wybrane punkty):

- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach zabytkowego układu przestrzennego miasta Łowicza (decyzja Nr 933A z 20.05.1993 r. o wpisaniu do rejestru zabytków), przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest na przecięciu osi widokowej na obiekty zabytkowe (z wieży Klickiego na kościół pw. św. św. Leonarda i Małgorzaty), obowiązuje zakaz realizacji obiektów wyższych niż 11 m,
 - w strefie wglądu widokowego na kościół pw. św. św. Leonarda i Małgorzaty, ograniczono usytuowania obiektów przekraczających wysokością 3 m,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe 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 na parkowanie 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 (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne 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 500 m² i szerokość frontu działek od strony przylegającej drogi lub dojazdu 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,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m,
 - 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”.

Dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu określono szczególne warunki zagospodarowania o treści:

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-Z:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego od 31 m do 62 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - d) istniejące przepusty rowu i kanału Kostka do zachowania,
 - e) istniejący parking publiczny do zachowania.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-L:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
- b) szerokość pasa drogowego od 20 m do 23 m z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
- c) jezdnia o nawierzchni twardej.

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia KD-D:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
- b) szerokość pasa drogowego od 20 m do 22 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
- c) jezdnia o nawierzchni twardej,
- d) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest:
 - w granicach zabytkowego układu przestrzennego miasta Łowicza (decyzja Nr 933A z 20.05.1993 r. o wpisaniu do rejestru zabytków), przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - w strefie wglądu widokowego na kościół pw. św. św. Leonarda i Małgorzaty, obowiązuje zakaz usytuowania obiektów przekraczających wysokością 3 m,
 - na przecięciu osi widokowej na obiekty zabytkowe (z wieży Klickiego na kościół pw. św. św. Leonarda i Małgorzaty).

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia M,U:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 11 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,
- elewacje budynków od strony ulicy pokryte tynkiem szlachetnym,
- obowiązuje kolorystyka elewacji według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018,
- obowiązuje kolorystyka cokołów według katalogu RAL 1000, RAL 1001, RAL 1002, RAL 1019, RAL 3012, RAL 4009, RAL 6021, RAL 7004 i RAL 7044,
- dachy kryte dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową,
- obowiązuje kolorystyka pokryć dachowych według katalogu RAL 3012, RAL 3022 i RAL 7047,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70 cm,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach budynków od strony przylegającej ulicy wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej oraz słusarki stalowej,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia U:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym o udziale procentowym powierzchni użytkowej do 45%,
- budynki usługowe o wysokości do 15 m z zastrzeżeniem ustaleń lit c tiret drugie,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 11 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 3 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 2,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia MW,U:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki o wysokości do 18 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 1 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 3,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
- 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 budynków oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia MNu:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość budynków usługowych do 8 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 11 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 5 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,
- zakaz stosowania spadków przekryć lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- 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, a realizacja

pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia ZP:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni parkowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja uzupełniająca w budynkach:
 - mieszkalnictwo oraz usługi o funkcji użyteczności publicznej z zakresu kultury i oświaty,
 - w obrębie parku dopuszcza się realizację obiektów małej architektury i altan,
 - b) zasady zabudowy:
 - obowiązuje zachowanie historycznej formy architektonicznej elewacji, wymiarów zewnętrznych i nachylenia połaci dachowych zabytkowego pałacu,
 - realizacja funkcji mieszkaniowej kultury i oświaty wyłącznie w zabytkowych obiektach,
 - realizacja budynków (poza istniejącymi budynkami zabytkowymi) o funkcji bezpośrednio związanej z obiektami zabytkowymi o łącznej pow. zabudowy do 200 m²,
 - wysokość budynków poza istniejącymi budynkami zabytkowymi do 6 m,
 - połacie dachowe budynków poza istniejącymi budynkami zabytkowymi oraz altan, o nachyleniu od 10 % do 80 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 5%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,03 do 0,06,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia WS:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) istniejący Kanał Kostka do zachowania,
 - b) istniejący most w ul. Kaliskiej do zachowania,

– teren o symbolu kategorii przeznaczenia RZ

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze – trwałe użytki zielone;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację technicznej sieci infrastruktury podziemnej,
 - c) 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 tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - d) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - e) 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.

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

MIASTO ŁOWICZ MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

FRAGMENT OBREBU URBANISTYCZNEGO ZIELKÓWKI,
W REJONIE UL. KALISKIEJ I UL. GEN. ST. KLICKIEGO

Rysunek planu Skala 1:1000
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia r.



Wyciąg Mapy Podstawowej
Obwód: Białka, Łowicz, Świdziałów
Skala: 1:4000

OBROTIKI PRZEKROJE I WIDOKI
WIDOKI CIOPEŁY KĄTY WIDOKI
KROKIENIE
KROKIENIE
KROKIENIE
KROKIENIE

ZAWIĘTA OROZKI	
1. Nazwa obiektu	1.1. Nazwa obiektu
2. Adres	2.1. Adres
3. Data powstania	3.1. Data powstania
4. Data aktualizacji	4.1. Data aktualizacji
5. Stan	5.1. Stan
6. Uwagi	6.1. Uwagi



Opis	Opis
Linia rozgraniczenia terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.	Linia rozgraniczenia terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii.
Linia zabudowy - nieprzekraczalna.	Linia zabudowy - nieprzekraczalna z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii.
Linia rozgraniczenia terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy w metrach.	Linia rozgraniczenia terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy w metrach.
Granica zabudowy obiektu przestrzennego Miasta Łowicza.	Granica zabudowy obiektu przestrzennego Miasta Łowicza.
Obiekty wpisane do rejestru zabytków.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków.
Obszary wpisane do rejestru zabytków.	Obszary wpisane do rejestru zabytków.
Linia widokowa na obiekt zabytkowy.	Linia widokowa na obiekt zabytkowy.
Stacja poczekalni kompozycyjna powstająca widokowego pomostu zjazdów Kłickiego z zabytkowego wiatu.	Stacja poczekalni kompozycyjna powstająca widokowego pomostu zjazdów Kłickiego z zabytkowego wiatu.
Stacja węzła widokowego na składowi p. św. św. Leonarda i Małgorzaty.	Stacja węzła widokowego na składowi p. św. św. Leonarda i Małgorzaty.
Linia napowietrzna linii elektroenergetycznej średniego napięcia.	Linia napowietrzna linii elektroenergetycznej średniego napięcia.
Granica pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 10 kV ze zrywaniami w metrach.	Granica pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 10 kV ze zrywaniami w metrach.

Oznaczenie	Kategoria przeznaczenia terenu
MW.U	tereny zabudowy mieszkaniowej wielostanowiskowej (zabudowa)
MU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
U1	tereny zabudowy usługowej
ZP	tereny zielone parkowe
Z	tereny zielone użytkowe zielonych
MN	tereny usług publicznych
KD-Z	tereny dróg publicznych - drogi klasyczne (ulice)
KD-L	tereny dróg publicznych - drogi klasyczne (ulice)
KD-D	tereny dróg publicznych - ulice dogłębione

WYKREŚLONIE
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łowicza
Skala 1 : 10 000
----- granica obszaru objętego planem miejscowym

Oznaczenie	Opis
MU	Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o indywidualnym charakterze produkcyjnym.
M1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudową produkcyjną, intensywną.
U	Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadmiejskim.
ZP	Obszary zielone parkowe.
Z	Obszary zielone użytkowe zielonych.
MN	Obszary terenów usług publicznych.
KD	Obszary dróg publicznych.



Na rysunku planu miejscowego określono granice terenów o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zagospodarowania. 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 ha	Symbol terenu w obowiązującym planie miejscowym	Stan zagospodarowania
9.173.KD-Z	2,88	9.07.KD-Z	Ul. Romana Dmowskiego.
9.174.KD-L	0,32	9.64.U,ZP	Teren niezagospodarowany.
9.175.KD-L	0,64	9.16.KD-L 9.17.RZ, 9.61.RO,RT, 9.60.MNu	Zwyczajowa droga do łąk, tereny porolne.
9.176.KD-L	0,53	9.99.KD-D 9.15.KD-L	Ul. Kaliska
9.177.KD-D	0,89	9.98.KD-D	Ul. Kaliska
9.178.KD-D	0,32	9.52.KD-D 9.55.KD-D 9.57.KD-D	Ul. Turystyczna
9.179.KD-D	0,18	9.50.KD-D, 9.60.MNu	Ul. gen. S. Klickiego (sięgacz). Droga gospodarcza.
9.180.M,U	0,47	9.62.MWN	Zabudowa wielorodzinna z usługami.
9.181.U	0,42	9.63.U	Budynek Sądu Rejonowego.
9.182.MW,U	2,13	9.64.U,ZP	Teren niezagospodarowany.
9.183.MNu	0,64	9.53.MNu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
9.184.MNu	0,65	9.54.MNu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
9.185.MNu	0,61	9.51.MNu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
9.186.M,U	0,50	9.49.MNu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
9.187.MNu	0,61	9.58.MNu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
9.188.MNu	0,31	9.49.MNu	Działki niezabudowane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
9.189.MNu	2,55	9.60.MNu, 9.61.RO,RT	Jeden budynek mieszkalny. Działki niezabudowane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
9.190.ZP	0,85	9.59.UUK,ZPp	Zabytkowy park z obiektami pałacu gen. S. Klickiego.
9.191.MNu	1,56	9.17.RZ(ZZ)	Teren łąk i nieużytku.
9.192.WS	0,34	9.01.WS	Kanał Kostka.
9.193.MW,U	5,03	9.63.U 9.15.KD-L 9.64.U,ZP	Zabudowa oświaty, administracji i pływalnia miejska, parking, plac zabaw. W części południowej teren trawiasty użytkowany do imprez plenerowych.
9.194.RZ	0,58	9.17.RZ(ZZ)	Łąki.
9.195.RZ	6,82	9.17.RZ(ZZ)	Łąki.
9.196.MNu	0,97	9.56.MNu	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
9.197.KD-D	0,16	9.52.KD-D	Ul. Pałacowa.
Ogółem	30,96		

Powyższe zestawienie wskazuje, że zdecydowana większość terenów zachowuje przeznaczenie terenu zgodne z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego. W stosunku do stanu zagospodarowania następuje wzrost powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem terenów niezagospodarowanych i nieużytkowanych (grunty porolne) a na fragmencie użytków łąkowych. Do terenów usługowych wprowadzono równoległą funkcję zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu przedstawia poniższe zestawienie.

Kategoria przeznaczenia terenu	Pow. w ha	%
Drogi publiczne	5,98	19,5
Zabudowa mieszkaniowa i usługi	8,13	26,2
Zabudowa usługowa	0,42	1,4
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	7,88	25,2

Park	0,85	2,7
Kanał Kostka	0,34	1,1
Grunty rolne - łąki	7,40	23,9
Razem	31,00	100

W obszarze, w dalszym ciągu będzie dominować zabudowa mieszkaniowa. Zachowane zostaną kompleksy łąkowe nad Kanałem Kostka oraz zabytkowy park.

4.2. Prognozowana struktura przestrzenna środowiska.

W skład struktury przestrzennej środowiska po zrealizowaniu ustaleń nowego planu miejscowego będą wchodzić:

- w części północnej, charakterystyczna dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych z udziałem zieleni przydomowej i ogrodów,
- w części południowej kompleks łąk.

W stosunku do obecnego stanu użytkowania oraz w stosunku do ustaleń obowiązujących planów miejscowych, nastąpi wyeliminowanie funkcji rolniczych w kwartale ulic Kaliskiej, gen S. Klickiego i Romana Dmowskiego (teren nasypowy) na rzecz nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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,	Na terenach przeznaczonych 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,	Na terenach przeznaczonych 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. Przebieg drogi zbiorczej będzie neutralny dla terenów zabudowy mieszkaniowej z uwagi zachowanie odległej linii zabudowy od krawędzi jezdni oraz szerokość pasa drogowego, umożliwiającego realizację zieleni wysokiej.
- 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 na tereny mieszkaniowe.
- z zabudową gruntów rolnych (porolnych).	Nowy plan miejscowy zakłada przeznaczenie terenu pod zabudowę i eliminację na fragmencie użytków łąk funkcji rolniczych.

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 30% jest zabudowany i zurbanizowany.</p> <p>Projekt planu miejscowego ustala, na terenach zabudowy, minimalne wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych.</p> <p>Projekt planu miejscowego ustala również wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, chroniąc obszar opracowania przed niekontrolowaną urbanizacją oraz degradacją środowiska.</p> <p>Nie należy się spodziewać zwiększenia różnorodności biologicznej tak w stosunku do obecnego stanu użytkowania (tereny porolne) 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 zabudowy, terenów rolnych z zaniechaną produkcją oraz kompleksu łąk. 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 i grunty o powierzchni trawiastej.</p>
Woda	<p>Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wystąpi wytwarzanie ścieków bytowych i opadowych w związku z pojawieniem się nowych źródeł emisyjnych (budynki produkcyjne, magazynowe, usługowe, mieszkalne, drogi). Na obszarze istnieją sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.</p> <p>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.</p> <p>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 z zachowaniem otwartego krajobrazu w dolinie Kanału Kostka. 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.
Zasoby naturalne	<p>W obszarze planu nie występują udokumentowane złoża kopalin. Wykorzystanie takich zasobów środowiska nie wystąpi.</p>

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze
Zabytki	<p>Na obszarze występują zabytki, położone w obrębie parku:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Park pałacowy krajobrazowy w stylu romantycznym wpisany do rejestru zabytków (Nr 207/P-VI-5 z 8 listopada 1948 r., Nr 471 z 16 września 1978 r., Nr 794A z 9 maja 1990 r.), - Pałac Klickiego wpisany do rejestru zabytków (Nr 543-VI-41 z 6 marca 1947r., Nr 133 z 19 sierpnia 1967 r.), - Domek dozorczy wpisany do rejestru zabytków (Nr 577 z 19 sierpnia 1967 r.), - Kaplica pałacowa wpisana do rejestru zabytków (Nr 576 19 sierpnia 1967 r.), <p>Dla obiektów zabytkowych wprowadzono ustalenia wynikające z warunków ochrony konserwatorskiej.</p> <p>Nie wystąpi bezpośredni ani pośredni wpływ ustaleń planu miejscowego na zabytki w otoczeniu obszaru planu, położone w znacznym oddaleniu.</p>
Dobra materialne	Przy zachowaniu zasad i procedur tworzenia i akceptacji ustaleń projektu planu miejscowego, nie wystąpią negatywne oddziaływania na dobra materialne.
Klimat	<p>Przewiduje się, iż zagospodarowanie terenów ustalone projektem planu miejscowego nie wpłynie na zmianę warunków klimatycznych w obszarze. Wskazują na to następujące przesłanki:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Zwiększenie powierzchni zabudowanych i utwardzonych może wpłynąć na podwyższenie temperatury w okresach letnich.</p>
Obszary objęte ochroną prawną	<p>Na obszarze nie występują obszary objęte ochroną prawną w myśl przepisów o ochronie przyrody i ochronie środowiska. Obszar opracowania położony jest w odległości:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,4 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), - 1,6 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), - 3,6 km od otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, - 3,8 km od Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.
Środowisko zamieszkania (ludność)	<p>Na obszarze planu przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową nie przewiduje się wystąpienia negatywnych skutków dla zdrowia i życia ludzi związanych z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Projekt planu przewiduje ochronę środowiska zamieszkania ludzi.</p> <p>Dla ochrony życia i zdrowia mieszkańców projekt planu ustala:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, 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.

Element środowiska	Potencjalny wpływ realizacji ustaleń projektu planu na środowisko w obszarze
Zagrożenia środowiska.	<p>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.</p> <p>Teren wskazany pod zabudowę posiada znaczną odporność na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. Występują w obszarze grunty wskazane jako szczególnie chronione wg poniższego wykazu.

Nr działki	Powierzchnia działki m ²	Powierzchnia gruntów klasy IIIb w m ²	Łąki klasy III w m ²	Przeznaczenie terenu
2975/1	4756		4756	Obszary trwałych użytków zielonych. Kategorii przeznaczenia terenu nie zmieniono w stosunku do dotychczas obowiązującego planu miejscowego.
2975/3	1565		595	
2976/3	10255		10255	
2976/5	4214		1772	
2977/1	4068		4068	
2977/3	1947		692	
2978/1	4415		3756	
2978/3	3138		881	
2979/1	3260		896	
2980/2	13197		3454	
		2206		Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Kategorii przeznaczenia terenu nie zmieniono w stosunku do dotychczas obowiązującego planu miejscowego.
Razem		2206	31125	

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

Przyjęte ustalenia w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej, 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).

W obszarze opracowania wyznacza się tereny, na których dopuszczalna jest realizacja przedsięwzięć zaliczonych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (tereny usługowe, produkcyjne) położone stycznie do terenów zabudowy mieszkaniowej.

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.

Nie występują również zagrożenia z zewnątrz na obszar opracowania.

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: M,U - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami. MNu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. U - Tereny zabudowy usługowej.	Obecnie tereny: - na fragmencie grunty porolne o zaniechanej produkcji, - dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, - usługi o znaczeniu ponadlokalnym.	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	
		Powstanie krajobrazu zurbanizowanego	niekorzystny	przejściowy, w późniejszym czasie stabilizacja.	lokalny o niskiej intensywności	nieodwracalne	
		Pozostawienie większości obecnych nasadzeń drzew oraz tworzenie i 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			
KD-D, KD-L, KD-Z tereny dróg publicznych.	Obecnie: - istniejąca sieć ulic o nawierzchni twardej, - na fragmencie projektowanych dróg tereny rolniczej o zaniechanej produkcji.	Presje związane z ruchem kołowym pojazdów o średniej i dużej intensywności: - emisja hałasu, - emisja pyłów i gazów	niekorzystny	sukcesywnie wraz z realizacją inwestycji	lokalny o niskiej intensywności,	nieodwracalne	1) podczyszczanie wód opadowych ze związków ropopochodnych, 2) zakładanie zieleni przydrożnej, 3) przestrzeganie standardów akustycznych, 4) stosowanie nasadzeń zieleni urządzonej o funkcjach izolacyjnych.

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 kanału Kostka za pośrednictwem separatorów i zbiorników podczyszczających.

Proponowane zasady wyposażenia nowych terenów 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 przecina droga zbiorcza prowadząca transport ciężki z wiaduktu nad PKP (z kierunku węzła na A2 „Skierniewice”) do dzielnicy przemysłowej, wymagane jest uwzględnienie w lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, ochronę od emisji hałasu. Projekt planu miejscowego ustala minimalną nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków.

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 najwartościowszych elementów przyrody, zabytkowy park oraz kompleks łąk nad Kanałem Kostka,
- 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 kategorii przeznaczenia terenu,
 - zasad ochrony środowiska wykluczających na obszarze w terenach o symbolu „U”, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - 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 określający 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 określający 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 określający 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 określający 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. Ograniczenie antropopresji na tereny porolne położone bezpośrednio przy zabytkowym parku w obszarze wyposażonym w infrastrukturę techniczną nie jest możliwe i byłoby niezgodne z przyjętą polityką rozwoju przestrzennego miasta w treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Byłoby sprzeczne również z ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego, w którym przeznaczono te tereny pod zabudowę. W stosunku do ustaleń szczegółowych dotyczących zasad gospodarki wodno-ściekowej czy cieplnej, 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 kategorii przeznaczenia terenu na fragmencie położonym po południowej stronie projektowanej drogi lokalne „nad Łąkami” (teren o symbolu 9.191.MNu).

Wariant	Kategoria przeznaczenia terenu	Przesłanki decydujące o wyborze wariantu zagospodarowania
I	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.	- realizacja drogi lokalnej od ul. Romana Dmowskiego w kierunku wschodnim, - wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna), - położenie terenu w styczności z terenami mieszkaniowymi, - niska jakość gruntów.
II	Przeznaczenie terenu pod uprawy rolne (trwałe użytki zielone).	- agrocenoza niskiej jakości, - zachowanie kategorii przeznaczenia terenu ustalonej dotychczas obowiązującym planem miejscowym.

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 Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego.

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 istniejących centrów usługowych i usług oświaty.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było:

- uwzględnienie kierunków rozwoju obszaru określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta,
- wyeliminowanie funkcji rolniczych (produkcji pod przykryciami) z otoczenia zabytkowego parku,
- korekta niektórych ustaleń obowiązującego planu miejscowego w zakresie wielkości działek budowlanych (obniżenie minimum).

Środowisko przyrodnicze omawianego obszaru jest antropogenicznie zmienione. Dominują tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej a na południowym fragmencie kompleks łąk w dolinie Kanału Kostka. 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 zbiorczej (ul. Romana Dmowskiego) 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.

Udział poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów wyznaczonych w projekcie planu miejscowego określa poniższa tabela.

Kategoria przeznaczenia terenu	Pow. w ha	%
Drogi publiczne	5,98	19,5
Zabudowa mieszkaniowa i usługi	8,13	26,2
Zabudowa usługowa	0,42	1,4
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami	7,88	25,2
Park	0,85	2,7
Kanał Kostka	0,34	1,1
Grunty rolne - łąki	7,40	23,9
Razem	31,00	100

W obszarze, w dalszym ciągu będzie dominować zabudowa mieszkaniowa. Zachowane zostaną kompleksy łąkowe nad Kanałem Kostka oraz zabytkowy park.

Zachowane zostaną kompleksy łąkowe pełniące funkcję korytarza ekologicznego.

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 i produkcyjnych, 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
harg@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.

Andrzej Bargieła
mgr inż.

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

Łowicz, dnia 15 wrzesień 2022 r.