

PROGNOZA
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
części obszaru Konstytynowa Łódzkiego

dr Grzegorz Synowiec

Wrocław, 2018

SPIS TREŚCI:

I.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY.....	3
II.	MATERIAŁY WYJŚCIOWE, METODA PRZYJĘTA W OPRACOWANIU	4
III.	OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA	6
1.	Charakterystyka środowiska przyrodniczego.....	6
2.	Stan środowiska.....	15
3.	Uwarunkowania ekofizjograficzne	23
IV.	ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU	24
1.	Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.....	24
2.	Analiza i ocena wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na środowisko....	28
3.	Analiza i ocena wpływu na poszczególne komponenty środowiska we wzajemnym powiązaniu	30
4.	Stan środowiska na obszarach przewidywanego znaczącego oddziaływania ustaleń dokumentu.....	34
5.	Oddziaływanie na obszary chronione	34
V.	PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO ORAZ ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH	35
VI.	METODY ANALIZY REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU	37
VII.	CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	39
VIII.	PROGNOZA ZMIAN ŚRODOWISKA W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	46
1.	Przyjęte założenia.....	46
2.	Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze.....	46
3.	Oddziaływanie MPZP poza obszarem opracowania.....	47
4.	Środowiskowe skutki zaniechania realizacji ustaleń planu.....	48
5.	Oddziaływanie transgraniczne	49
IX.	STRESZCZENIE.....	50

I. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY

Projekt planu opracowany został w oparciu o uchwałę nr XXX/240/17 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 16 lutego 2017 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstantynowa Łódzkiego.

Podstawą prawną opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) stanowią:

- ⇒ Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566, 1999);
- ⇒ Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, 785, 898, 1089, 1529, 1566, 1888, 1999, 2056, 2180, 2290, z 2018 r. poz. 9, 88, 534, 650);
- ⇒ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566).

Prognoza oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu dokonanie oceny skutków realizacji ustaleń planu w odniesieniu do poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego, wskazanie potencjalnie uciążliwych lub korzystnych dla środowiska ustaleń urbanistycznych i powinna stanowić integralną część opracowania planu i podawać rozwiązanie poprawiające istniejący i planowany sposób zagospodarowania.

II. MATERIAŁY WYJŚCIOWE, METODA PRZYJĘTA W OPRACOWANIU

Przy sporządzaniu Prognozy wykorzystano następujące materiały:

1. Projekt uchwały Rady Miejskiej w Konstancynie Łódzkim w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, Wrocław 2018;
2. Rysunek projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Konstancynowa Łódzkiego, Wrocław 2018;
3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki przyjęte uchwałą XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 roku.

Obowiązek sporządzenia Prognozy, a także jej ogólny zakres, wynika z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 46 - 53). Zgodnie z nim prognoza:

- określa, analizuje i ocenia istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem, istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania dokumentu, przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, a w szczególności na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy;
- przedstawia rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także biorąc pod uwagę cele i geograficzny zasięg dokumentu oraz cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru - rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projektowanym dokumencie wraz z uzasadnieniem ich wyboru oraz opis metod dokonania oceny prowadzącej do tego wyboru albo wyjaśnienie braku rozwiązań alternatywnych, w tym wskazania napotkanych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy.

Zakres merytoryczny prognozy jest bardzo szeroki i obejmuje kompleks zagadnień związanych z problematyką ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, ochroną zdrowia mieszkańców i zasobów naturalnych, kształtowaniem i ochroną walorów krajobrazowych.

W trakcie sporządzania prognozy przeanalizowano rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne i pozostałe ustalenia projektu planu pod kątem ich zgodności z uwarunkowaniami określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym oraz pod kątem ochrony walorów środowiska kulturowego. Analizie poddano również ustalenia projektu planu dotyczące warunków zagospodarowania teren. Podjęto również próbę oceny stanu i funkcjonowania środowiska, jego walorów i zasobów, określonych w opracowaniu ekofizjograficznym.

Oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i zabytki zainwestowania przewidzianego zmianą projektu planu miejscowego oceniano, posługując się następującymi kryteriami:

- ⇒ charakterem zmian (bardzo korzystne, korzystne, niekorzystne, niepożądane, bez znaczenia),
- ⇒ intensywności przekształceń (nieistotne, nieznaczne, zauważalne, duże, zupełne),
- ⇒ bezpośredniości oddziaływania (bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane),
- ⇒ okresu trwania oddziaływania (długoterminowe, średnioterminowe, krótkoterminowe),
- ⇒ częstotliwości oddziaływanie (stałe, okresowe, epizodyczne),
- ⇒ zasięgu oddziaływania (miejscowe, lokalne, ponadlokalne, regionalne, ponadregionalne),
- ⇒ trwałości przekształceń (nieodwracalne, częściowo odwracalne, odwracalne, możliwe do rewaloryzacji).

Załącznikiem do tekstu Prognozy jest mapa w skali planu (1:1000).

Zgodnie z procedurą zawartą w *ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, na mocy art. 53, dział IV, rozdz. 2, otrzymano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości przygotowywanej prognozy oddziaływania na środowisko z właściwym Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

III. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

1. Charakterystyka środowiska przyrodniczego

Położenie geograficzne i administracyjne

Konstantynów Łódzki, zgodnie z regionalizacją fizyczno-geograficzną Polski J. Kondrackiego, położony jest w obrębie mezoregionu Wysoczyzny Łaskiej, należącej do następujących jednostek taksonomicznych: obszaru Pozaalpejskiej Europy Zachodniej, prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskiej, makroregionu Wysoczyzny Południowowielkopolskiej.

Obszar objęty planem znajduje się w północnej części Konstantynowa Łódzkiego, pomiędzy ulicami Niesięcin (na północy) i Poprzeczną (na południu). Obszar planu obejmuje tereny częściowo zurbanizowane z zabudową mieszkaniowo – usługową oraz tereny rolne.

Budowa geologiczna i rzeźba terenu

Pod względem geologicznym obszar objęty opracowaniem znajduje się na styku jednostek tektonicznych Polski, tzw. antyklinorium środkowopolskiego oraz mezozoicznego synklinorium szczecińsko – łódzko - miechowskiego. Obszar opracowania znajduje się w obrębie jednostki geologicznej niższego rzędu należącej do niecki szczecińsko – łódzko – miechowskiej: niecki łódzkiej.

Wgłębna budowa geologiczna ma wpływ na zasoby wód podziemnych na tym obszarze oraz determinuje rzeźbę wielkoskalową, jednak o rzeźbie terenu decydują utwory czwartorzędowe związane ze zlodowaceniami (środkowopolskim i okresem peryglacjalnym związanym ze zlodowaczeniem północnopolskim).

W większości obszar objęty planem leży na wysoczyźnie morenowej, w której występują gliny zwałowe, ich zwietrzliny oraz piaski i żwiry lodowcowe ze zlodowacenia środkowopolskiego.

Uwarunkowania geotechniczne

Z punktu widzenia właściwości geotechnicznych gruntów należy stwierdzić, że są one przydatne do zabudowy i posiadają korzystne właściwości fizyko – mechaniczne. Dominujące utwory piaszczysto – żwirowe związane z warunkami polodowcowymi mają korzystne parametry ścisłości i wytrzymałości do posadowienia zabudowy.

Topoklimat

Położenie Konstantynowa Łódzkiego w Polsce Środkowej, na słabo urozmaiconym obszarze, o niewielkich różnicach wysokości względnych sprawia, że podstawowe elementy klimatu posiadają wielkości zbliżone do tych rejestrowanych w sąsiedniej Łodzi. Odzwierciedleniem tego stanu rzeczy jest także zaliczenie obszaru gminy do Dzielnicy Łódzkiej w świetle regionalizacji rolniczo-klimatycznej Polski według R. Gumińskiego. Warunki klimatyczne miasta, podobnie jak całej Polski środkowej, kształtowane są w wyniku ścierania się w ciągu roku głównie mas powietrza polarno-morskiego (atlantyckiego) oraz mas powietrza kontynentalnego (azjatyckiego). Stąd też wynika typowa dla klimatu Polski przejściowość, wyrażająca się częstą zmianą stanów pogodowych i występowaniem sześciu pór roku.

Cechą obszaru Konstantynowa Łódzkiego jest niewielkie zróżnicowanie temperatury powietrza — średnia roczna 7,5°C. Miesiącem najchłodniejszym jest styczeń (średnia temperatura poniżej -3°C opadająca w niektórych latach do -1,2°C). Miesiącem najcieplejszym jest lipiec (średnia temperatura 17,5 - 18,0°C), ale w poszczególnych latach

może to być czerwiec lub sierpień, w których średnie temperatury osiągają 21°C. Generalnie największa zmienność średnich miesięcznych temperatur przypada na styczeń, luty i marzec, najmniejsza na późne lato i wczesną jesień. Dominujące kierunki wiatru to te z sektora zachodniego, choć lokalnie obserwuje się także dominację wiatru z kierunków wschodnich.

Na obszarach otwartych warunki termiczne uzależnione od położenie względem rzeźby terenu. Na obszarach wysoczyznowych występują większe amplitudy temperatury zwłaszcza na obszarach pozbawionych lasów. Natomiast rejonach dolinnych obserwujemy inwersje temperatury w warunkach pogody antycyklonalnej zarówno w warunkach zimowych jak i letnich. Obszary leśne wpływają na łagodzenie kontrastów temperaturowych i wprowadzają do powietrza liczne aerozole o korzystnych dla ludzi właściwościach. Obecność dolin rzecznych i możliwość występowania inwersji temperatury sprzyja kumulacji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych. Dlatego ważne jest, aby nie wprowadzać dużych ilości tych substancji do atmosfery zwłaszcza w okresach grzewczych.

Obszar planu znajduje się na peryferiach terenów zurbanizowanych w pobliżu terenów rolnych, otwartych, dlatego warunki przewietrzania są korzystne i nie obserwuje się występowania miejskiej wyspy ciepła.

Wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe

Obszar Konstąntynowa Łódzkiego w całości położony jest w zlewni rzeki Ner, w dorzeczu Warty, prawego dopływu Odry. Prawym dopływem Neru, przepływającym przez środkową część miasta jest rzeka Łódka. Wypływa ona w północno-wschodniej części Łodzi, przy ul. Zjazdowej. Długość rzeki wynosi 15,62 km, powierzchnia zlewni 45 km². Zasilana jest przez spływy powierzchniowe i drenaż melioracyjny – przyjmuje zrzuty ścieków miejskich i przemysłowych, a także wody opadowe z terenów komunikacji Łodzi odprowadzane w postaci przelewów burzowych z kanalizacji. W Konstąntynowie rzeka płynie po południowej stronie ulicy Łódzkiej, uchodzi do Neru za ulicą Łaską, w okolicach cementarza. Tereny zlewni Łódki, położone w Konstąntynowie Łódzkim mają zaburzone warunki wodne ze względu na niewłaściwie funkcjonujący (lub nie funkcjonujący) system melioracyjny. Ponadto na południe od granic obszaru planu przepływa rzeka Jasieniec. Jest to prawy dopływ rzeki Ner, który przepływa przez Konstąntynów Łódzki w układzie południkowym. Wypływa poniżej ulicy Rojnej na Teofilowie w Łodzi, jej długość 3,78 km. Koryto w całości jest uregulowane w systemie otwartym, powierzchnia zlewni 19,2 km². Rzeka Jasieniec nie prowadzi przepływów naturalnych. Na obszarze planu znajdują się jedynie rowy melioracyjne. Obszar ten objęto melioracjami gdyż jest to obszar płytko występujących wód podziemnych i małego nachylenia terenu co ogranicza odpływ wód. W wyniku prowadzonych prac melioracyjnych obniżeniu uległ I poziom wód gruntowych oraz obserwuje się przesuszenie tych obszarów w okresie letnim. System rowów melioracyjnych znajdujących się na obszarze planu odprowadza wody do rzeki Ner.

Zgodnie z obowiązującym podziałem wód powierzchniowych na JCWP na obszarze opracowanie znajduje się jcwp o nazwie – „Ner od Dobrzyńki do Zalewki”.

Tab. 1. Charakterystyka jcwp na obszarze planu.

Nazwa JCWP	Stan ekologiczny	Stan chemiczny	Aktualny stan	Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych
Ner od Dobrzyńki do Zalewki	Zły	PSD	Zły	Zagrożona

Cele środowiskowe dla jednolitych części wód ustalone zostały w „*Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*” (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967). Opracowanie planów gospodarowania wodami na obszarach dorzeczy wynika z ustaleń Ramowej Dyrektywy Wodnej. Plany są narzędziem polityki wodnej w Polsce i stanowią podstawę do podejmowania decyzji mających wpływ na stan zasobów wodnych oraz określają zasady gospodarowania wodami w trakcie 6-letniego cyklu planistycznego. Cele środowiskowe dla jednolitych części wód zostały oparte głównie na wartościach granicznych poszczególnych wskaźników fizyko-chemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych określających stan ekologiczny wód powierzchniowych oraz wskaźników chemicznych świadczących o stanie chemicznym wody, odpowiadających warunkom osiągnięcia przez te wody dobrego stanu, z uwzględnieniem kategorii wód. Dla jednolitych części wód, będących obecnie w bardzo dobrym stanie/potencjale ekologicznym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu/potencjału. Ponadto, ustalając cele uwzględniano także różnicę pomiędzy naturalnymi, a silnie zmienionymi oraz sztucznymi częściami wód. Dla naturalnych części wód celem będzie osiągnięcie co najmniej dobrego stanu ekologicznego, dla silnie zmienionych i sztucznych części wód – co najmniej dobrego potencjału ekologicznego. Ponadto, w obydwu przypadkach, w celu osiągnięcia dobrego stanu/potencjału konieczne będzie dodatkowo utrzymanie co najmniej dobrego stanu chemicznego.

W obszarze objętym zmianą planu brak jest wód powierzchniowych. Występuje jedynie sieć rowów melioracyjnych, odkrytych.

Wody podziemne

Zgodnie z podziałem hydrogeologicznym Polski, miasto Konstantynów Łódzki położone jest w regionie łódzkim. Wody podziemne na opisywanym obszarze występują w dwóch piętrach, tworząc trzy poziomy wodonośne. Źródłem zasilania wód podziemnych są w tym wypadku przede wszystkim opady i osady atmosferycznej oraz skraplanie się pary wodnej w gruncie.

Najbardziej przypowierzchniowy poziom wód gruntowych, reprezentujący piętro czwartorzędowe, tworzą wody wierzchówkowe i aluwialne. Wody wierzchówkowe występują w utworach piaszczystych na głębokości 2,0-3,5 m ppt., cechują się dużymi wahaniami lustra wody, czego wyrazem są amplitudy wahań dochodzące do 2 m. Wiosną woda wznosi się do poziomu powierzchni terenu, tworząc lokalne podmokłości, latem zaś wysycha. Wierzchówki posiadają swobodne zwierciadło wody.

Wody aluwialne zgromadzone są w utworach piaszczystych dolin rzecznych, na głębokościach 0-2 m ppt, przy czym rośnie ona w miarę oddalania się od koryta rzeki. Dolina Neru cechuje się bardzo silnym uwodnieniem terenu i płytkim występowaniem wód aluwialnych, czemu zawdzięcza liczne podtopienia i podmokłości na całej swojej długości. Zmiany poziomu wód aluwialnych pozostają w ścisłym związku z wahaniami stanów wody w rzece. Cechą wspólną wód podziemnych pierwszego poziomu wodonośnego jest płytkie zaleganie pod powierzchnią terenu, zwykle mała twardość, duża zmienność temperatury oraz znaczne zanieczyszczenie. Wody tego poziomu nie nadają się do wykorzystania.

Drugi poziom wód gruntowych w obrębie piętra czwartorzędowego, tworzą wody podziemne związane z serią piaszczystą zalegającą na głębokości od ok. 7 m ppt do poniżej 20 m ppt., pod utworami gliniastymi. Są to wody międzymorenowe, zwane również śródglinowymi lub podglinowymi. Poziom ten posiada napięte zwierciadło wody, jest on bardziej zasobny, a wahania są niewielkie. Jest wykorzystywany poprzez studnie wiercone dla własnych potrzeb mieszkańców.

Piętro górnokredowe stanowi podstawowy, użytkowy poziom wodonośny dla Konstantynowa Łódzkiego. Związany jest ze szczelinowatymi partiami osadów górnej kredy

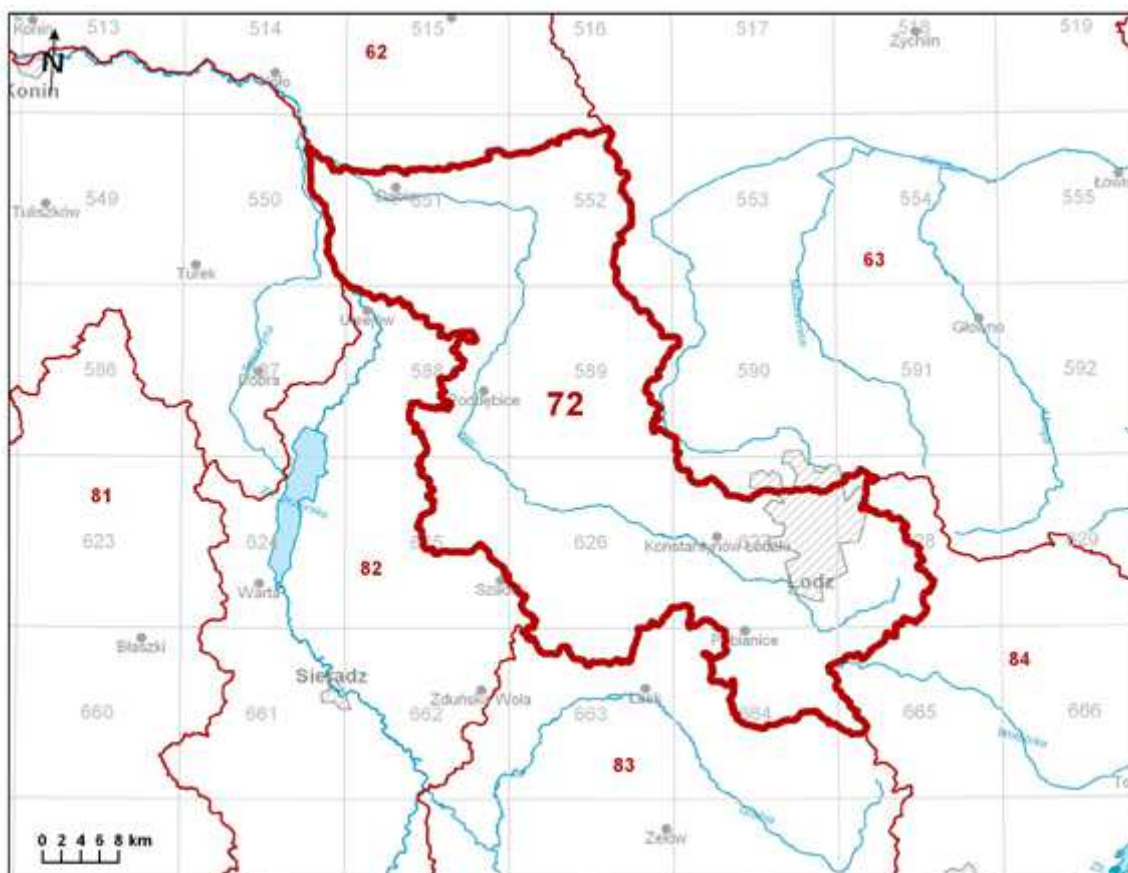
(wapieni i margli). Do eksploatacji ujęty jest studniami położonymi m. in. przy ul. Wodociągowej (ujęcie Ignacew), w rejonie ul. Kościelnej (ujęcie dawnych zakładów prefabrykatów), w Rszewie (ujęcie fermy kur) oraz przy Placu Wolności (ujęcie dawnych Konstantynowskich Zakładów Przemysłu Wełnianego). Wody tego poziomu pozostają pod ciśnieniem hydrostatycznym i posiadają cechy wód subartezyjskich. Zwierciadło wody stabilizuje się na głębokości 10 – 13 m ppt. Utwory wodonośne kredy górnej w rejonie Konstantynowa Łódzkiego zalegają na głębokości rzędu 30 m ppt w części zachodniej do poniżej 80 m ppt w części wschodniej. Są to wody słodkie, o niskiej mineralizacji, dość twarde, o odczynie obojętnym.

W najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego zmianą mpzp utwory wodonośne czwartorzędu zalegają na głębokości ok. 3 m (I warstwa) i ok. 56 m ppt (II warstwa podglinowa). Utwory wodonośne kredy górnej występują na głębokości ok. 65 m ppt. (na podstawie studni głębinowej, obecnie zlikwidowanej, która wykonana była dla potrzeb dawnego PGR-u, a następnie firmy Swedwood, a zlokalizowanej przy północnej granicy obszaru objętego zmianą planu, na terenie obecnie należącym do firmy IKEA).

Zgodnie z podziałem na jednolite części wód podziemnych na obszarze opracowania występuje JCWPd nr 72. Poniżej zaprezentowano parametry hydrogeologiczne jednostek (na podstawie „Charakterystyka geologiczna i hydrogeologiczna zweryfikowanych JCWPd”, PSH, 2015).

Nr JCWPd: 72 - Powierzchnia: 1831 km², Region: Warty, Region hydrogeologiczny wg Atlasu hydrogeologicznego Polski 1995 r.: VII - łódzki, VIII - kutnowski.

Rys. 1. Zasięg JCWPd 72.

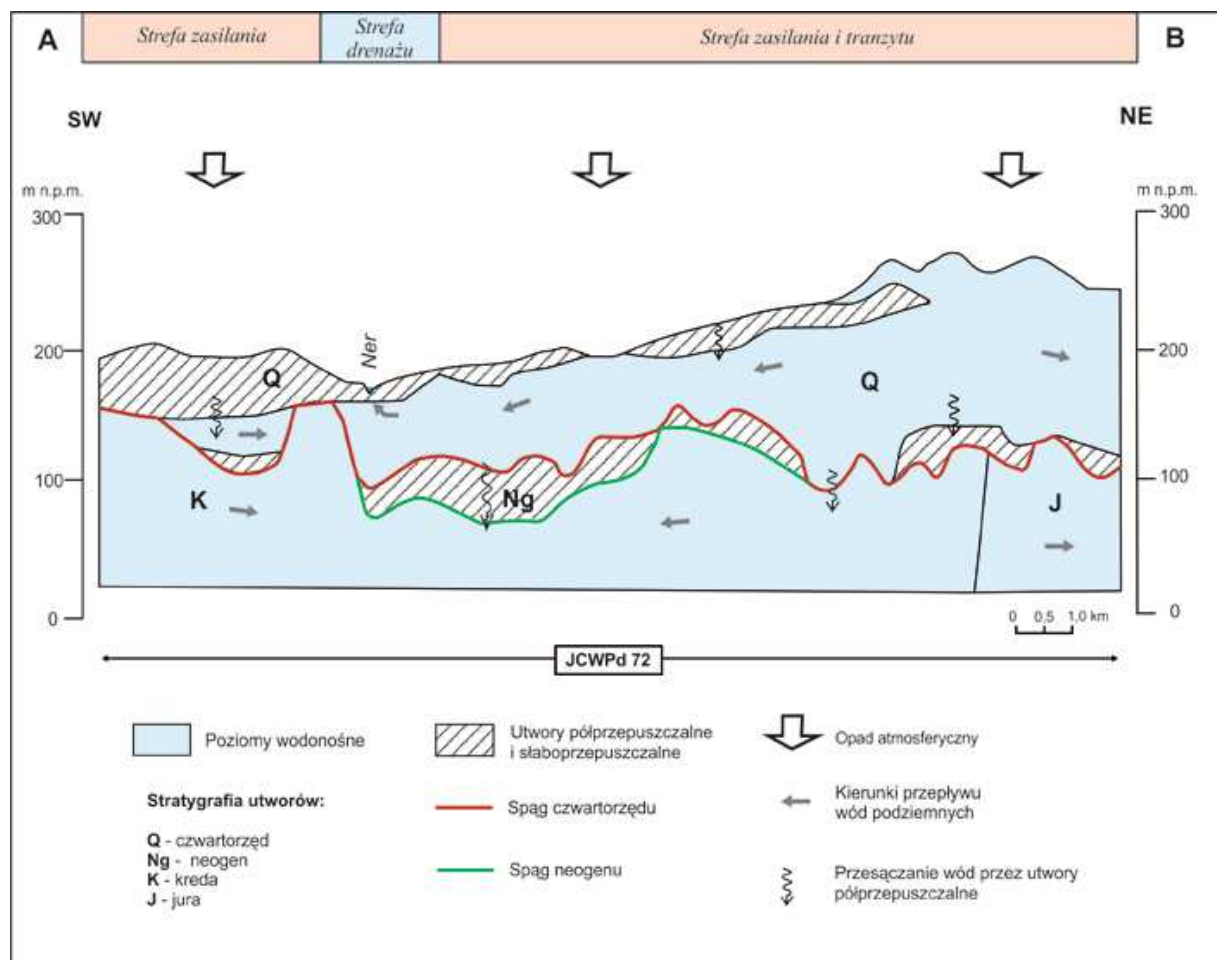


Na omawianym obszarze, poza rejonami anomalii hydrodynamicznych opisanych poniżej, przepływ wód podziemnych użytkowych poziomów wodonośnych odbywa się w kierunku rzeki Ner, która posiada charakter drenujący, lokalnie w kierunku mniejszych cieków. Spadki hydrauliczne są mało zróżnicowane i wynoszą od 0,0015 w strefach zasilania do 0,003 w dolinach drenujących rzek.

Zasilanie piętra czwartorzędowego następuje głównie poprzez intensywną infiltrację na tarasach wysokich bezpośrednio do utworów piaszczysto-żwirowych lub przez słabo przepuszczalne osady glin zwałowych, a także, w przypadkach wysokich stanów, przez wody powierzchniowe. We wschodniej części jednostki (strefa uskokuwa Lutomska) i w dolinie Neru piętro czwartorzędowe pozostaje w kontakcie hydraulicznym z poziomem kredy górnej.

Zasilanie poziomu kredy górnej odbywa się przez drenaż nadległego czwartorzędowego piętra wodonośnego i przesączanie przez utwory słabo przepuszczalne oraz dopływ lateralny, w części NW także przez bezpośrednią infiltrację opadów atmosferycznych. W rejonie Łodzi naturalny układ hydrodynamiczny został silnie zaburzony intensywną eksploatacją wód podziemnych, co doprowadziło do powstania lejów depresyjnych w poziomach kredy górnej i dolnej. Podobny lej depresyjny, lecz na mniejszą skalę, powstał także w rejonie Pabianic. W efekcie przepływ odbywa się do centrum leja (wschodnia część Łodzi), w pozostałej części jednostki ku dolinie Neru, za wyjątkiem jego górnego biegu gdzie rzeka nie posiada charakteru drenującego. Mimo znacznego obniżenia ciśnień w poziomach wód zwykłych nie zaobserwowano zjawiska ascenzji wód zasolonych z głębszych poziomów wodonośnych.

Rys. 2. Schemat krążenia wód w JCWPd 72.



Cele środowiskowe dla jednolitych części wód podziemnych również ustalone zostały w „*Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*” (Dz. U. z 2016 r., poz. 1967). Dla wód podziemnych ustalono następujące cele środowiskowe:

- zapobieganie dopływowi lub ograniczenia dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych,
- zapobieganie pogarszaniu się stanu wszystkich części wód podziemnych,
- zapewnienie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych,
- wdrożenie działań niezbędnych dla odwrócenia znaczącego i utrzymującego się rosnącego trendu stężenia każdego zanieczyszczenia powstałego w skutek działalności
- człowieka.

Dla spełnienia wymogu nie pogarszania stanu części wód, dla części wód będących w co najmniej dobrym stanie chemicznym i ilościowym, celem środowiskowym będzie utrzymanie tego stanu.

Obszar planu znajduje się w granicach GZWP 401 Niecka Łódzka. Jest to zbiornik kredowy, którego powierzchnia wynosi 1875 km². Eksploatacja wód z piaszczystych utworów kredy dolnej sięga 900 m. Utwory piętra kredowego w niecce łódzkiej mają charakter dwudzielny. W górnej części budują go węglanowe utwory górnej kredy (margle, wapienie margliste i wapienie). W dolnej części są to utwory piaszczyste należące do kredy dolnej. Jako GZWP wytypowano jedynie utwory piaszczyste kredy dolnej (ośrodek porowy) o miąższości około 60 m (GZWP 401). Użytkowy poziom o charakterze szczelinowo-porowym w utworach kredy górnej jest dobrze rozpoznany w rejonie aglomeracji łódzkiej ale jest silnie zagrożony i częściowo zdegradowany co spowodowało, że nie wydzielono go jako GZWP. Przewodność skał węglanowych górnej kredy waha się od kilku do około 280 m² /d. Dominuje średnia klasa wodoprzewodności wg Krasnego ze średnią klasą zmienności. Wydajności studzien osiągnęły najczęściej 50-70 m³ /h. Przewodność poziomu porowego kredy dolnej mieści się najczęściej w przedziale klasy średniej a lokalnie wysokiej wg Krasnego.

Gleby

Teren Konstątnowa Łódzkiego można podzielić na dwa obszary glebowe: związany z dolinami rzecznyymi i obniżeniami terenu oraz związany z terenami wyniesionymi i wysoczyznami.

Gleby występujące w dolinach rzecznych i obniżeniach terenu (w południowej części planu) stanowią kompleks gleb hydrogenicznych, silnie uwilgotnionych, o nieustabilizowanych stosunkach wodnych. W głównej mierze należą do nich gleby: torfowe, mułowo-torfowe i murszowe. Rzadziej czarne ziemie. Wytworzone na osadach rzecznych teras nadzalewowych i zalewowych należą do III –V klasy użytków rolnych i są wykorzystywane jako łąki i pastwiska.

Gleby wysoczyzny morenowej, występujące na obszarze planu, to głównie gleby brunatne, brunatne wylugowane i płowe, rozwijające się na podłożu gliniastym. Poziom próchniczny zawiera 2,7-3,2% próchnicy, odczyn poziomu próchnicznego wynosi 5,5-6,0 pH, ale w głąb profilu wzrasta szybko do 7 pH. Gleby brunatne są średnio zasobne w fosfor i potas, wykazują zaś wysoką zasobność w magnez. Zalicza się je do IIIb, IVa, IVb i V klas bonitacyjnych. Obszar ten należy także do dobrego pszennego i bardzo dobrego żytniego kompleksu przydatności gleb. W warunkach dobrej kultury rolnej i starannej uprawy na obszarach tych powinny być osiągnęte wysokie plony nawet tak wymagających upraw jak pszenica i jęczmień, ale najlepiej udaje się uprawa żyta i ziemniaków. Występowanie żyznych gleb brunatnych predysponuje obszar do rozwoju funkcji rolniczej i sadowniczej.

W Konstancyńwie Łódzkim występują powszechnie gleby bielcowe i rdzawe wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych, zaliczone do IVa, IVb i słabszych klas bonitacyjnych.

Na obszarze objętym planem występują tereny zabudowane w obrębie, których nie dokonuje się klasyfikacji gleb, tereny gleb brunatnych wyługowanych i kwaśnych klasyfikowane jako kompleks żytńi słaby, tereny czarnych ziem zdegradowanych i szarych ziem klasyfikowane jako kompleks żytńi dobry i pszenńy dobry. Pod względem bonitacji są to grunty klas: III, IVa, IVb i V (*na podst. mapy glebowo – rolniczej z geoportalu Województwa Łódzkiego*).

Szata roślinna i świat zwierzęcy

Szata roślinna

W geobotanicznym podziale Polski W. Szafera (1972) teren gminy leży w granicach państwa Holartyka, obszaru Euro-Syberyjskiego, prowincji Niżowo-Wyżynnej, działu Bałtyckiego, poddziału Pasa Wyżyn Środkowych i Krain Północnych Wysoczyń Brzeżnych. W grupie tej znajdują się wszystkie gatunki drzew lasotwórczych (z dominującym świerkiem, bukiem i jodłą), większość krzewów, kwiatowych roślin leśnych, łąkowych i torfowiskowych.

Pierwotnie niemal cała powierzchnia miasta pokryta była roślinnością leśną. Można przyjąć, że największe obszary terenu zajęte były przez subkontynentalne grądy *Tilio – Carpinetum* – porastające żyzne gleby brunatne i płowe wysoczyń morenowych. Ubogie gleby piaszczyste oraz równin piasków przewianych i wydm porastały bory mieszane sosnowo-dębowe *Quercu roboris-Pinetum* oraz bory sosnowe *Leucobryo-Pinetum*. Terasa dna dolinek Łódki zajęte były przez łągi jesionowo-olszowe *Circaeo-Alnetum*.

Łąki, stanowiące obecnie zastępcze zbiorowiska roślinne, występują w dolinach większości cieków, poza terenem zabudowanym miasta, jednakże najpełniej rozwinięte są łąki terasy zalewowej Neru, w południowej części Konstancyńowa Łódzkiego. Najczęściej są to zespoły jednokośnych, ubogich łąk sitowo-trzęślicowych *Junco-Molinietum* na kwaśnych, mało zasobnych siedliskach lasu lęgowego lub wilgotnych nieużytkach porolnych. Do ważniejszych gatunków roślin, jakie można spotkać na opisanych łąkach należą: ostrożeń warzywny *Cirsium oleraceum*, kuklik zwisty *Geum rivale*, kaczeniec błotny *Caltha palustris* i jaskier płomiennik *Ranunculus flammula*.

Szatę roślinną Konstancyńowa Łódzkiego wzbogacają antropogeniczne nasadzone drzewa, tworzące kompleksy szpalerów i alei wzdłuż ulic, parki miejskie, cmentarze, ogrody działkowe, ogrody przydomowe, zieleńce i roślinność towarzysząca obiektom usługowym. W składzie gatunkowym drzew miasta dominuje klon, lipa, jesiony, kasztanowce i topole.

Na obszarze planu występują tereny upraw rolnych i tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, z zielenią towarzyszącą. Na terenach rolnych występują pojedyncze lub grupowe zadrzewienia i zakrzewienia. W ramach zbiorowisk polnych występują rośliny segetalne, związane z uprawami, rosnące przede wszystkim na polach, wśród roślin uprawnych. Chwasty segetalne tworzą własne zbiorowiska roślinne, różne gatunki i ich kompozycje są związane z określonymi warunkami siedliska oraz z gatunkiem rośliny uprawnej. Do chwastów segetalnych należą np. chaber bławatek, kąkol polny, ostróżeczka polna, mak polny, mak piaskowy, kurzyślak polny. Na obszarach zurbanizowanych dominują drzewa ozdobne, w tym iglaste oraz drzewa owocowe (jabłonie, orzechy, grusze, śliwy). Wzdłuż ul. Niesięcin znajdują się szczytkowe szpalery drzew złożone z lip.

Na obszarze planu nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin i grzybów (*Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie*

ochrony gatunkowej roślin (Dz. U z 2014 r., poz. 1409, Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. z 2014 r., poz. 1408).

Świat zwierzęcy

Według podziału zoograficznego obszar gminy wchodzi w skład dzielnicy bałtyckiej. Występowanie zwierząt ściśle związane jest ze zbiorowiskami roślinnymi, w których znajduje się pożywienie i schronienie. Zatem w związku ze zmianami szaty roślinnej (osuszanie łąk, melioracje, procesy urbanizacyjne) zniszczone zostały naturalne siedliska i biotopy. Spowodowało to znaczne ubytki fauny regionu, szczególnie wśród gatunków niższych, a także wśród ssaków.

Współczesna fauna reprezentowana jest przez następujące gatunki zwierząt:

- ssaki: zające, kuny, łasice, jeże, krety, wiewiórki, sarny, myszy, szczury;
- ptaki: wrony, wilgi, czyżyki, przepiórki, czajki, dzięcioły, sikorki, szpaki, kukułki, wróble, gołębie;
- płazy: traszki, kumaki, ropuchy, żaby;
- gady: jaszczurki, zaskrońce;
- owady: korniki, mrówki, chrabąszcze, muchówki, ważki, mszyce, pchełki, bielinki kapustniki, rusałka pawie oczko.

Ze zbiorowiskami roślinnymi związane jest występowanie poszczególnych gatunków zwierząt. Zarówno na obszarze miasta Konstancinów Łódzki, jak i w granicach obszaru planu zniszczone zostały naturalne siedliska zwierząt. W związku z zainwestowaniem pewnej powierzchni obszaru opracowania, do potencjalnie występujących tu gatunków zwierząt należą te przystosowane do życia w sąsiedztwie człowieka, należą do nich m.in. gatunki z rodzajów: *Capreolus*, *Corvus*, *Lepus*, *Martes*, *Muridae*, *Mustela*, *Passer*, *Sturnus*, *Talpa*. Ponadto na terenach rolnych występuje fauna związana z tym siedliskiem. Nie są to jednak gatunki które miałyby w tym rejonie swoje rejon siedliskowe czy rozrodcze. Wynika to ze znacznego przekształcenie obszaru rejonu łódzkiego.

Obszar planu to tereny częściowo zurbanizowane z zabudową mieszkaniowo – usługową, często grodzoną dlatego nie jest to istotny obszar występowania zwierząt. Na obszarach niezabudowanych, użytkowanych rolniczo występują licznie drobne ssaki oraz ptaki i nietoperze. Otoczenie w większości przez tereny rolnicze w północnej części miasta ułatwia migrację na ten obszar zwierząt z terenów rolnych. Nie są to jednak ich tereny siedliskowe a jedynie żerowiskowe. Migrację większych zwierząt utrudnia jednak obecność ogrodzeń i trasy komunikacyjnej.

Na obszarze planu nie stwierdzono występowania chronionych gatunków zwierząt (*Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2016 r., poz. 2183).*

Chronione elementy środowiska

Na terenie opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie nie ma zlokalizowanych obiektów i obszarów prawnie chronionych. Nie stwierdzono na tym obszarze również gatunków roślin, grzybów i zwierząt podlegających ochronie na mocy odpowiednio:

- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2012 r., poz. 81),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r. nr 168, poz. 1765),

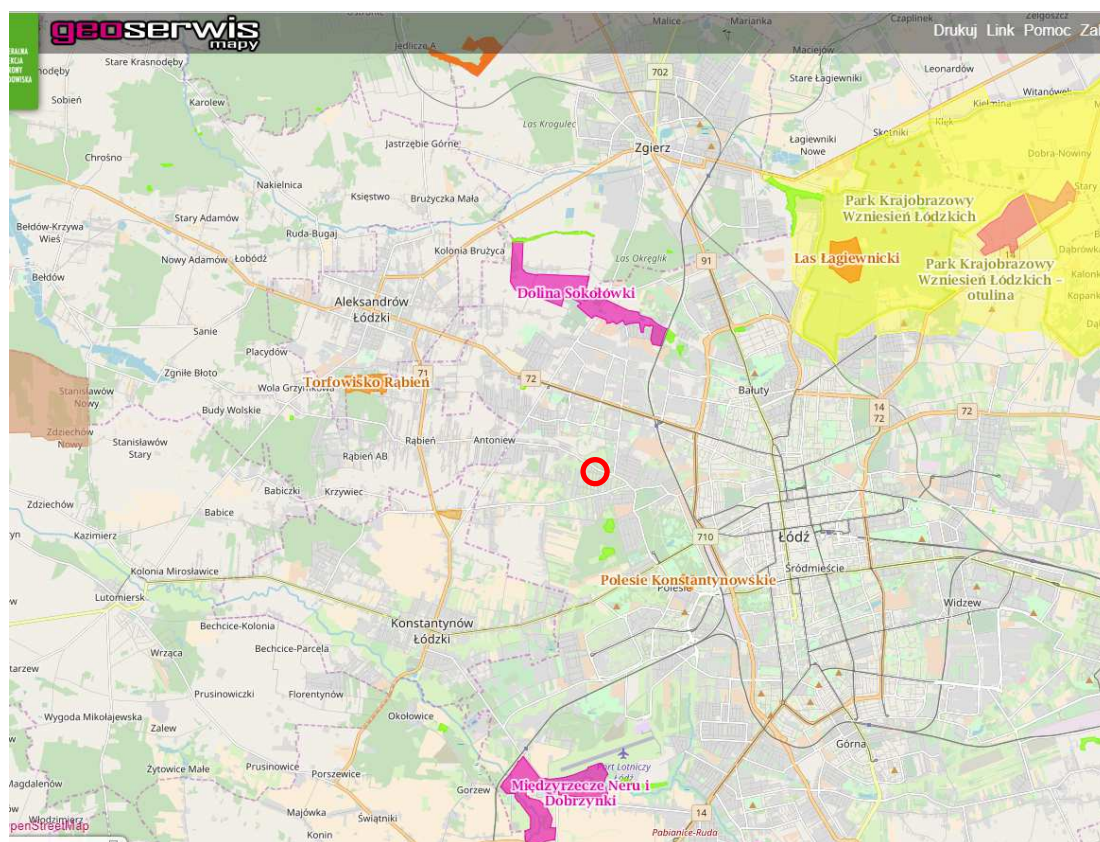
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2011 r. Nr 237, poz. 1419).

W granicach obszaru opracowania nie ma również siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymienionych w Załączniku I i II Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Formami ochrony przyrody położonymi w dalszym sąsiedztwie obszaru planu są:

- rezerwaty: „Torfowisko Rąbień” – 3,2 km; „Polesie Konstantynowskie” – 5,7 km, „Grądy nad Lindą” – 10,8 km, „Las Łagiewnicki” – 11 km;
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe: „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki” – 6,2 km; „Dolina Sokołówki” – 5,6 km; „Ruda Willowa” – 10,7 km;
- obszary Natura 2000: „Grądy nad Lindą” PLH100022 – 10,8 ha;
- parki krajobrazowe: „Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich” – 9,5 km;
- obszary chronionego krajobrazu: „Puczniewski” – 8,9 km.

Rys. 3. Najbliższe położone obszary chronione (do 10 km od granic planu).



Bezpośrednie otoczenie obszaru planu stanowią:

- od północy – ul. Niesięcin z zabudową mieszkaniowo – usługową oraz terenem przemysłowym (zakład produkcyjny Ikea Industry – produkcja mebli);
- od wschodu – tereny rolne i produkcyjno – usługowe;
- od zachodu – tereny mieszkaniowe jednorodzinne;
- od południa – otwarte tereny pól uprawnych i tereny produkcyjno - usługowe.

Łączność przyrodnicza obszaru planu z terenami przyległymi jest możliwa od strony wschodniej i południowej gdyż nie jest istotnie ograniczona (brak nieprzekraczalnych barier ekologicznych). Sąsiadujące z terenem planu obszary w dużej mierze stanowią pola uprawne i tereny mieszkaniowo – usługowe z pojedynczymi obiektami produkcyjno - usługowymi. Jedynie od strony północnej znajdują się tereny o większym stopniu urbanizacji i mogące

stanowiąc źródło uciążliwości (zakład produkcji mebli). Powiązania obszaru opracowania z terenami od strony północnej ogranicza droga, która stanowi barierę ekologiczną. Z uwagi na dominację w otoczeniu obszaru planu terenów rolnych oraz terenów zurbanizowanych nie występują w tym rejonie silne powiązania ekologiczne gdyż nie ma w sąsiedztwie terenów o wysokich walorach przyrodniczych, które mogłyby generować np. migrację zwierząt czy sukcesje roślinności np. leśnej. Tereny rolne charakteryzują się seminaturalnymi warunkami przyrodniczymi i brakiem wykształconych wartościowych siedlisk roślinnych czy zwierzęcych.

Obszar planu obejmuje tereny na obrzeżach terenów antropogenicznie przekształconych. Z uwagi na występowanie terenów niezabudowanych ma on pewne, przeciętne walory przyrodnicze. Na obszarze tym występują przede wszystkim gatunki pospolite lub synantropijne.

2. Stan środowiska

Powietrze atmosferyczne

Dopuszczalne wartości stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu, określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. (Dz. U. poz. 1031) przedstawiono w tabeli poniżej (tab. 2).

Tab. 2. Wartości dopuszczalnych stężeń substancji zanieczyszczających w powietrzu, określone ze względu na ochronę zdrowia ludzi i roślin.

Nazwa substancji	Okres uśredniania wyników pomiarów	Poziom dopuszczalny substancji w powietrzu [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Margines tolerancji [%]				
			----- [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]				
			2010	2011	2012	2013	2014
Benzen	rok kalendarzowy	5 ^{c)}	-	-	-	-	-
Dwutlenek azotu	jedna godzina	200 ^{c)}	-	-	-	-	-
	rok kalendarzowy	40 ^{c)}	-	-	-	-	-
Tlenki azotu ^{d)}	rok kalendarzowy	30 ^{e)}	-	-	-	-	-
Dwutlenek siarki	jedna godzina	350 ^{c)}	-	-	-	-	-
	24 godziny	125 ^{c)}	-	-	-	-	-
	rok kalendarzowy i pora zimowa (okres od 01 X do 31 III)	20 ^{e)}	-	-	-	-	-
Ołów ^{f)}	rok kalendarzowy	0,5 ^{e)}	-	-	-	-	-
Pył zawieszony PM 2,5 ^{g)}	rok kalendarzowy	25 ^{c), j)}	4	3	2	1	1
		20 ^{c), k)}	-	-	-	-	-
Pył zawieszony PM 10 ^{h)}	24 godziny	50 ^{c)}	-	-	-	-	-
	rok kalendarzowy	40 ^{c)}	-	-	-	-	-
Tlenek węgla	osiem godzin ^{l)}	10.000 ^{c), i)}	-	-	-	-	-

c) Poziom dopuszczalny ze względu na ochronę zdrowia ludzi; d) Suma dwutlenku azotu i tlenku azotu w przeliczeniu na dwutlenek azotu; e) Poziom dopuszczalny ze względu na ochronę roślin; f) Suma metalu i jego związków w pyłe

zawieszonym PM10; g) Stężenie pyłu o średnicy aerodynamicznej ziaren do 2,5 µm (PM2,5) mierzone metodą wagową z separacją frakcji lub metodami uznanymi za równorzędne; h) Stężenie pyłu o średnicy aerodynamicznej ziaren do 10 µm (PM10) mierzone metodą wagową z separacją frakcji lub metodami uznanymi za równorzędne; i) Maksymalna średnia ośmiogodzinna, spośród średnich kroczących, obliczanych co godzinę z ośmiu średnich jednogodzinnych w ciągu doby. Każdą tak obliczoną średnią ośmiogodzinną przypisuje się dobie, w której się ona kończy; pierwszym okresem obliczeniowym dla każdej doby jest okres od godziny 1700 dnia poprzedniego do godziny 100 danego dnia; ostatnim okresem obliczeniowym dla każdej doby jest okres od godziny 1600 do 2400 tego dnia czasu środkowoeuropejskiego CET; j) Poziom dopuszczalny dla pyłu zawieszonego PM2,5 do osiągnięcia do dnia 1 stycznia 2015 r. (faza I); k) Poziom dopuszczalny dla pyłu zawieszonego PM2,5 do osiągnięcia do dnia 1 stycznia 2020 r. (faza II).

Na jakość powietrza atmosferycznego w mieście wpływa przede wszystkim tzw. dolna emisja. Większość mieszkańców najbliższych zabudowań korzysta z indywidualnych źródeł ciepła, głównie palenisk węglowych, wprowadzających do atmosfery tlenki siarki i azotu, pyły i gazy. Emisje dolne wydają się stanowić jedno z poważniejszych zagrożeń dla stanu czystości powietrza, przynajmniej w obrębie terenów zabudowanych i okolicach. Ich oddziaływanie jest szczególnie natężone w okresie sezonu grzewczego. Stężenie podstawowych zanieczyszczeń dwutlenku siarki, tlenków azotu i pyłu zawieszonego będzie rosnąć w sezonie grzewczym jednak wzrost ten nie powinien być znaczny. Źródłem zanieczyszczenia powietrza są też opady atmosferyczne zawierające substancje chemiczne, wśród których należy wymienić przede wszystkim siarczan, miedź, a w dalszej kolejności azotyny i azotany.

Na jakość powietrza mają również wpływ środki komunikacji. Na obszarze planu nie notuje się przekroczeń dopuszczalnych poziomów stężeń głównych zanieczyszczeń powietrza. Obszar planu położony jest poza obszarem zwartej zabudowy miejskiej, które mogłyby generować istotne zanieczyszczenie powietrza. Ze względu jednak na obecność terenów otwartych nie są to zanieczyszczenia mogące kumulować się w atmosferze.

Stan powietrza atmosferycznego w Konstancynie Łódzkim przedstawiają dane z raportu „Roczna ocena jakości powietrza województwie łódzkim w roku 2017” sporządzonego przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi w 2018 r. Obszar miasta Konstancyna Łódzkiego został zaliczony do strefy Aglomeracja Łódzka. Badania dotyczyły poziomu stężenia NO₂, SO₂, pyłu zawieszonego PM10, ołowiu, niklu, arsenu, kadmu, niklu, benzenu. Na stanowiskach pomiarowych zlokalizowanych na terenie województwa łódzkiego w 2017 r. stwierdzono przekroczenie poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM10 (stężenia roczne jak i 24 godzinne) i PM2,5 (roczne) i zaliczono strefę Aglomeracja Łódzka do klasy C. Przekroczenia dotyczą także stężenia benzo(a)pirenu w pyłu zawieszonym PM10, gdzie również Aglomeracja Łódzka została zaklasyfikowana do klasy C.

Tab. 3. Klasyfikacja strefy Aglomeracja Łódzka z uwzględnieniem kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia w 2017 roku (*Roczna ocena jakości powietrza województwie łódzkim w roku 2017, WIOŚ Łódź, 2018*).

Nazwa strefy	Rok oceny	Klasa strefy dla poszczególnych zanieczyszczeń – ochrona zdrowia												
		SO ₂	NO ₂	CO	C ₆ H ₆	O ₃ (dc)	O ₃ (dT)	PM10	PM2,5	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P
Agglomeracja Łódzka	2017	A	A	A	A	A	A	C	C	A	A	A	A	C

Utrzymanie dobrej jakości powietrza a nawet poprawę jego jakości można uzyskać przez ograniczenie szkodliwych dla środowiska technologii, zmniejszenie oddziaływania obszarów niskiej emisji na środowisko naturalne, stworzenie warunków rozwoju dla gazyfikacji gminy (budowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnych, doprowadzenie sieci do miejscowości o zwartej zabudowie), likwidację lub modernizację kotłowni tradycyjnych (zmiana nośnika energii z węgla np. na gaz), poprawę nawierzchni dróg, budowę obwodnic, a przede wszystkim poprzez zwiększenie wykorzystania energii ze

źródeł odnawialnych (energię wiatru, promieniowania słonecznego, energia geotermalna, biogaz).

Klimat akustyczny

Wskaźniki dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku znajdują się w *Obwieszczeniu Ministra Środowiska z dnia 15 października 2013 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. z 2014, poz. 112). W przypadku planowania przestrzennego, które jest działaniem długookresowym zasadnym jest wykorzystywanie wskaźników długookresowych L_{DWN} i L_N , które odnoszą się do wszystkich dób w ciągu roku. Z kolei wskaźniki dobowe L_{AeqD} i L_{AeqN} wskazują hałas „chwilowy” odnotowany w danym miejscu w obrębie jednej konkretnej doby i są skutecznie stosowane w celach kontrolnych.

Tab. 4. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wyrażone wskaźnikami L_{DWN} i L_N , które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia długookresowej polityki w zakresie ochrony przed hałasem.

Rodzaj terenu	Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A w dB			
	Drogi lub linie kolejowe		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
	L_{DWN}	L_N	L_{DWN}	L_N
	przedział czasu odniesienia równy wszystkim			
	dobom w roku	porom nocy	dobom w roku	porom nocy
Strefa ochronna „A” uzdrowiska Tereny szpitali poza miastem	50	45	45	40
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży Tereny domów opieki społecznej Tereny szpitali w miastach	64	59	50	40
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego Tereny zabudowy zagrodowej Tereny mieszkaniowo – usługowe Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	68	59	55	45
Tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys mieszkańców	70	65	55	45

Tab. 5. Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku wyrażone wskaźnikami L_{AeqD} i L_{AeqN} , które to wskaźniki mają zastosowanie do prowadzenia pomiarów kontrolnych w odniesieniu do jednej doby.

Rodzaj terenu	Dopuszczalny długookresowy średni poziom dźwięku A w dB
---------------	---

	Drogi lub linie kolejowe		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem hałasu	
	L_{AeqD} przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom	L_{AeqN} przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom	L_{AeqD} przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następujących	L_{AeqN} przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy
Strefa ochronna „A” uzdrowiska Tereny szpitali poza miastem	50	45	45	40
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej Tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży	61	56	50	40
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego Tereny zabudowy zagrodowej Tereny mieszkaniowo – usługowe Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe	65	56	55	45
Tereny w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys mieszkańców	68	60	55	45

Na klimat akustyczny wpływ ma głównie hałas komunikacyjny (drogowy, kolejowy). Hałas komunikacyjny można oceniać wg subiektywnej skali uciążliwości (opracowanej przez PZH). Dla niektórych terenów poziom dopuszczalny należy do kategorii o średniej, a nawet dużej uciążliwości.

Tab. 6. Skala subiektywnej uciążliwości hałasu komunikacyjnego

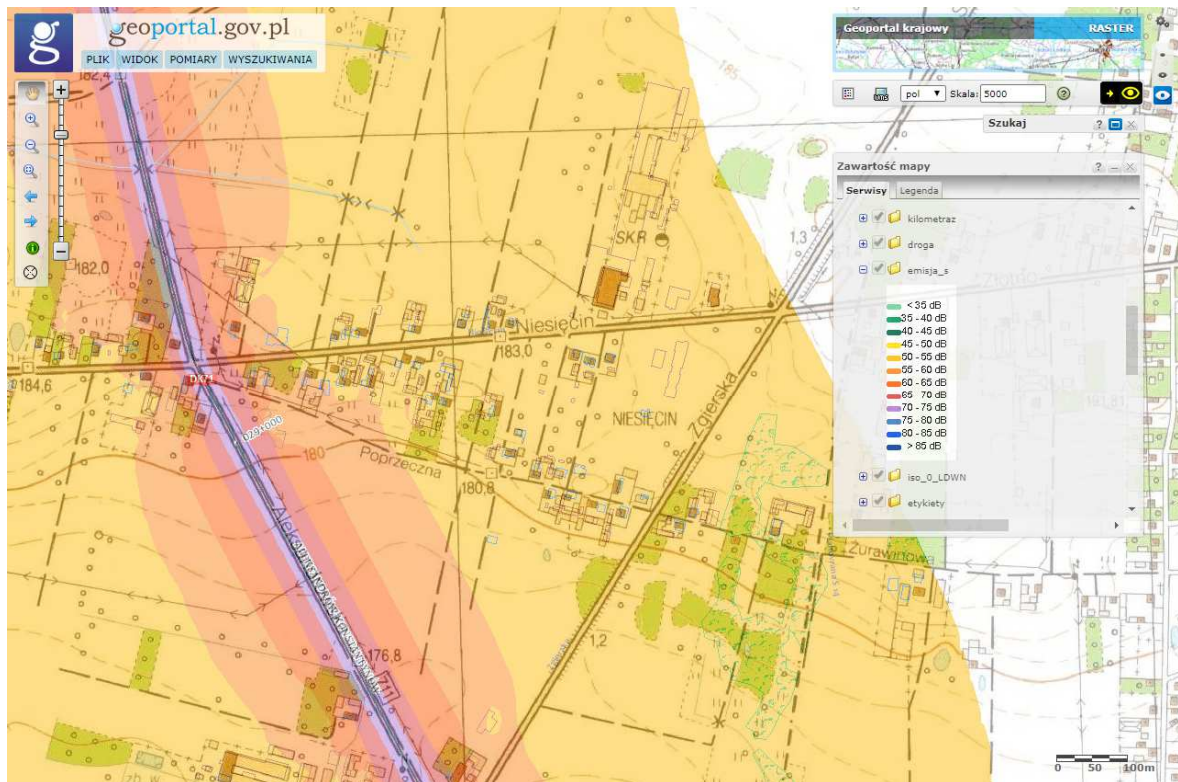
Uciążliwość	L_{Aeq} [dB]
mała	< 52
średnia	52...62
duża	63.....70
bardzo duża	> 70

Głównym źródłem uciążliwości związanych z hałasem na terenie planu jest przede wszystkim komunikacja. Komunikacja, z uwagi na dynamiczny rozwój przemysłu motoryzacyjnego, a jednocześnie wzrost mobilności społeczeństwa, w dużej mierze związany z popularyzacją turystyki, jest obecnie dominującym źródłem hałasu. Hałas w ujęciu przestrzennym, przyjmuje w tym przypadku charakter liniowy i związany jest z przebiegiem tras komunikacyjnych.

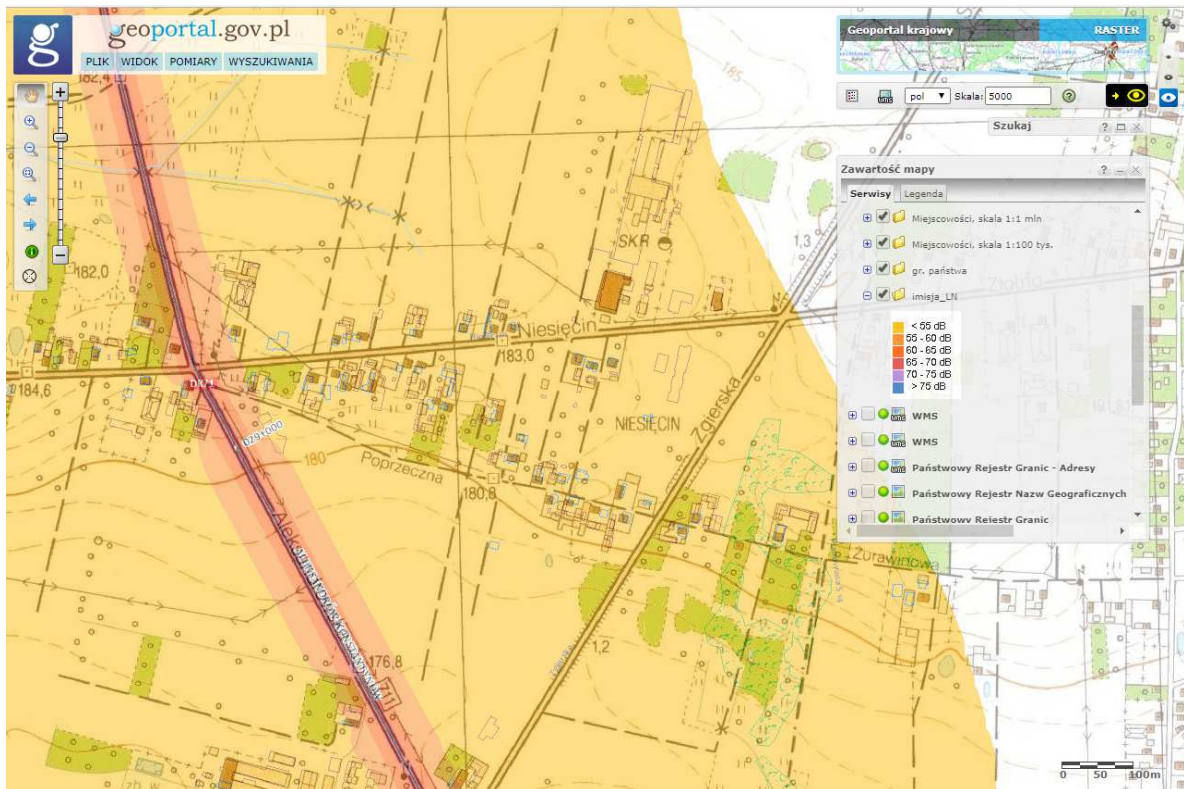
Na obszarze planu źródłem hałasu jest ul. Niesięcin i ul. Poprzeczna. Jednak są to ulice o niskim natężeniu ruchu. Poza tym źródłem hałasu mogą być sąsiadujące od północy i wschodu tereny aktywności gospodarczej. Głównym źródłem hałasu w tym rejonie miasta jest droga krajowa nr 71, przebiegająca ok. 100 m na zachód od obszaru planu. Drogą tą odbywa się ruch samochodów osobowych i ciężarowych. Na obszarze planu nie prowadzono badań

hałasu komunikacyjnego wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Pomiary hałasu były natomiast prowadzone wzdłuż drogi krajowej nr 71 w ramach opracowania „Mapy akustyczne dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie”, przez GDDKiA w 2012 roku. Obszar planu znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu od drogi krajowej jednak nie jest to hałas na tyle istotny aby przekraczać dopuszczalne poziomy określone w przepisach odrębnych.

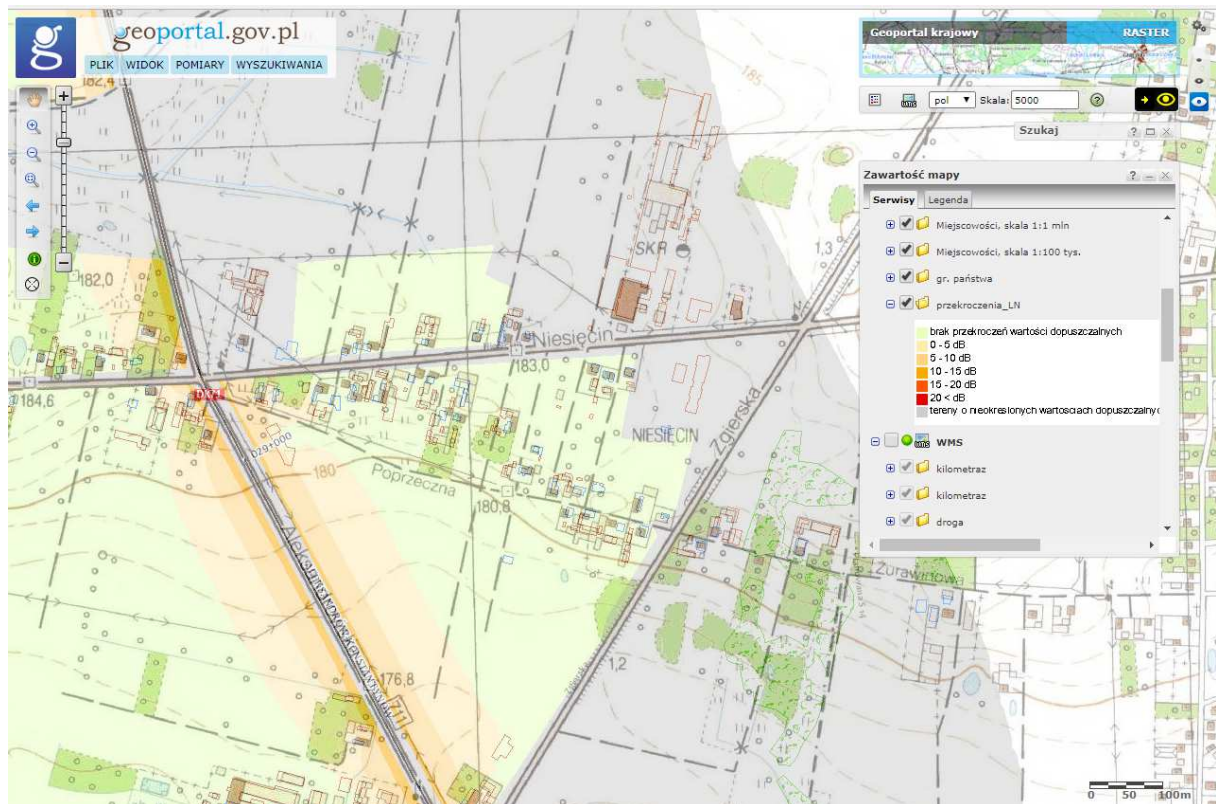
Rys. 4. Rozkład hałasu imisyjnego LDWN w otoczeniu drogi krajowej nr 71 (pora dnia)(Mapy akustyczne dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie, GDDKiA, 2012, geoportal.gov.pl)



Rys. 5. Rozkład hałasu imisyjnego LN w otoczeniu drogi krajowej nr 71 (pora nocy)(Mapy akustyczne dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie, GDDKiA, 2012, geoportal.gov.pl)



Rys. 6. Przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu LDWN w otoczeniu drogi krajowej nr 71 (pora dnia)(Mapy akustyczne dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie, GDDKiA, 2012, geoportal.gov.pl)



Na obszarze planu może występować także hałas związany z prowadzonymi pracami rolnymi, należy jednak podkreślić, że jest to hałas o charakterze lokalnym i czasowym. W niewielkim stopniu obszar jest też narażony na hałas przemysłowy pochodzący z terenów

produkcyjno – usługowych znajdujących się jego granicach lub w najbliższym sąsiedztwie.

Jakość wód powierzchniowych

W obszarze objętym zmianą planu brak jest wód powierzchniowych. Występuje jedynie sieć rowów melioracyjnych, odkrytych.

Głównym źródłem zanieczyszczeń wód powierzchniowych Konstaktynowa Łódzkiego są ścieki komunalne (bytowo – gospodarcze). Ścieki bytowo – gospodarcze pochodzące z obszarów nie posiadających sieci kanalizacyjnych gromadzone są najczęściej w zbiornikach bezodpływowych (potocznie zwanych „szambami”), a następnie okresowo wywożone za pomocą wozów asenizacyjnych do pobliskich oczyszczalni ścieków.

W „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” dla JCWP – Ner od Dobrzyńki do Zalewki, ze względu na silnie zmienioną morfologią (budowle piętrzące, regulacja) oraz zmieniony reżim hydrologiczny (przerzuty wody), wskazano termin uzyskania dobrego stanu wód do 2027. Zły stan wód został potwierdzony w badaniach wykonanych dla JCWP w roku 2016 (*Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w roku 2016*, WIOŚ, Łódź, 2017). Początkowy odcinek Neru od Dobrzyńki do Zalewki jest odbiornikiem ścieków z Grupowej Oczyszczalni Ścieków w Łodzi i z 2 mniejszych oczyszczalni: domu pomocy społecznej i zakładu poprawczego. Dodatkowo część zlewni jest nieskanalizowana i do rzeki dostają się zanieczyszczenia z nieszczelnych szamb i nielegalnych zrzutów. Rzeka Ner na tym odcinku posiada zły potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego. Ponadto stwierdzono w niej eutrofizację.

Jakość wód podziemnych

Jakość wód podziemnych na terenie Konstaktynowa Łódzkiego w ostatnich latach nie była badana. W 2014 roku przeprowadzono badania stanu jakości wód podziemnych w Łodzi, wody czwartorzędowe zaklasyfikowano do III klasy – wody zadowalającej jakości; wartości wskaźników jakości wody są podwyższone w wyniku naturalnych procesów lub słabego oddziaływania antropogenicznego, wskaźniki jakości wody nie przekraczają wartości dopuszczalnych jakości wody, przeznaczonej do spożycia przez ludzi. Natomiast wody kredowe zaklasyfikowano do klasy I - wody o bardzo dobrej jakości; wartości wskaźników jakości wody są kształtowane jedynie w efekcie naturalnych procesów zachodzących w warstwie wodonośnej; żaden ze wskaźników jakości wody nie przekracza wartości dopuszczalnych jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi (*Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w roku 2016*, WIOŚ, Łódź, 2017).

Badany był także stan wód w poszczególnych JCWPd. Zgodnie z pomiarami wykonanymi w roku 2017 klasę jakości wód podziemnych w warstwach kredowych na obszarze JCWPd 72 w powiecie pabianickim określono na I do III (*Zestawienie wyników badań wód podziemnych na terenie województwa łódzkiego w 2017 r.* WIOŚ, Łódź, 2018).

Wody w utworach czwartorzędu i kredy górnej w rejonie Niesięcina charakteryzują się dobrą jakością. Są to wody wymagające jedynie prostego uzdatniania w zakresie zawartości żelaza i manganu.

Promieniowanie jonizujące i elektromagnetyczne

Na obszarze opracowania zlokalizowana jest sieć niskiego i średniego napięcia.

Dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, dla pól stałych oraz zmiennych o częstotliwości 50 Hz i o częstotliwości od 0,001 do 300 000 MHz zostały określone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z dnia 14 listopada 2003 r.).

Linie wysokiego napięcia powyżej 110 kV są źródłami pola elektromagnetycznego mogącego powodować przekroczenie wartości dopuszczalnych na terenach zamieszkałych. Największa wartość natężenia pola elektrycznego, jaka może wystąpić pod linią lub w jej pobliżu, zgodnie z przepisami, nie powinna przekraczać składowej elektrycznej 1 kV/m i składowej magnetycznej 60A/m. Szacuje się na podstawie badań pomiarowych, że granica strefy, w obrębie, której nie dopuszcza się do lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzie wynosi, co najmniej 14 m od osi linii (mierząc na poziomie 2 m npt. lub 1,6 m od krawędzi balkonu, tarasu, dachu albo ściany budynku mieszkalnego). Ostatecznie o zachowaniu norm rozstrzygać powinny stosowne pomiary.

Prawo ochrony środowiska nie ustala obowiązku uzyskania pozwolenia na emitowanie pól elektromagnetycznych przez linie i stacje elektroenergetyczne o napięciu znamionowym 110 kV lub wyższym, oraz przez instalacje radiokomunikacyjne (telefonii komórkowej), radionawigacyjne i radiolokacyjne, których równoważna moc promieniowana izotropowo jest równa lub przekracza 15W, generujące pola o częstotliwościach od 30kHz do 30 GHz.

Potencjalnym źródłem emisji promieniowania elektromagnetycznego mogą być stacje bazowe telefonii komórkowej. Rozkład pola w terenie wokół stacji bazowych był przedmiotem pomiarów wykonywanych w wielu krajach i w różnych warunkach. Wyniki tych badań wskazują, że intensywność promieniowania MF wokół stacji bazowych jest bardzo niewielka i wynosi zwykle poniżej 1 mW/m².

W ocenie specjalistów, stacje bazowe telefonii komórkowej nie przedstawiają problemu z punktu widzenia oddziaływania na stan zdrowia ludności i na środowisko.

Również w Polsce wykonano wiele pomiarów natężenia pól MF w otoczeniu stacji bazowych, zarówno zlokalizowanych na dachach budynków, jak i na specjalnych wieżach. Zmierzone wartości na zewnątrz budynków i w mieszkaniach wahały się w granicach 0,1 - 0,5 mW/m² (0.0001 - 0.0005 W/m²), a więc 200 - 1000 razy mniej niż dopuszczalna w Polsce norma. Nawet na balkonach w budynkach zlokalizowanych naprzeciw stacji bazowych na dachu sąsiedniego budynku natężenie pola nie przekraczało 1 mW/m² (0.001 W/m²).

Tab. 7. Natężenia pól mikrofalowych 900 MHz i 1800 MHz w okolicy anten stacji bazowych telefonii komórkowej (na podstawie 10 protokołów pomiarowych wykonanych w Polsce).

Lokalizacja punktu pomiarowego	Pole elektryczne (V/m)		Gęstość strumienia energii (W/m ²)	
	Srednia wartość zmierzona	Maksymalna wartość zmierzona	Srednia wartość zmierzona	Maksymalna wartość zmierzona
Na dachu, 5 m. od anten	0.60	1.0	0.0005	0.001
Na dachu, 10 m. od anten	0.30	0.80	0.0002	0.0006
Mieszkanie pod masztem antenowym	0.09	0.25	0.0001	0.0002
Mieszkanie w bloku naprzeciwko stacji bazowej	0.02	0.33	<0.0001	0.0003
Balkon mieszkania w bloku naprzeciwko stacji bazowej	0.30	0.60	0.0002	0.0005
Teren otwarty, 50 m. od anten stacji bazowej	0.03	0.30	0.0001	0.0002
Teren otwarty, 100 m. od anten stacji bazowej	0.01	0.12	< 0.0001	0.0001

W związku z potencjalnym oddziaływaniem pól elektromagnetycznych pochodzącym od linii elektroenergetycznych w planowaniu zabudowy zaleca się przestrzeganie przepisów odrębnych dotyczących lokalizowania linii energetycznych oraz dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Istniejące linie niskiego lub średniego napięcia nie

są uciążliwe dla istniejącego użytkowania terenu. Na obszarze zmiany planu nie ma obiektów emitujących promieniowanie elektromagnetyczne. W pobliżu wschodniej granicy planu przy ul. Niesięcin znajduje się stacja bazowa telefonii komórkowej.

3. Uwarunkowania ekofizjograficzne

W celu ograniczenia uciążliwości dla środowiska zagospodarowania oraz ograniczenia lub eliminacji niekorzystnych dla środowiska działań zaleca się uwzględnienie następujących ograniczeń i uwarunkowań wynikających z walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenów opracowania oraz obowiązujących przepisów odrębnych i szczegółowych:

- zaleca się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych przepisami odrębnymi, chyba że będą to obiekty celu publicznego, w takim przypadku należy przeprowadzić procedurę oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych przepisami odrębnymi jeżeli będzie to zgodne z przepisami odrębnymi oraz jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, również w takim przypadku należy przeprowadzić procedurę oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaleca się zakaz lokalizacji składowisk i zakładów utylizacji odpadów;
- w przypadku zainwestowania wskazane jest wykorzystanie do ogrzewania budynków mieszkalnych kotłowni działających na proekologiczne paliwa oraz zastosowanie urządzeń o wysokiej sprawności i niskiej emisyjności, zaleca się wykorzystanie źródeł energii odnawialnej;
- w zakresie gospodarki ściekowej powinien obowiązywać zorganizowany sposób odprowadzania ścieków i pełnoprofilowe ich oczyszczanie;
- ze względu na ochronę wód podziemnych nie powinno się odprowadzać nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, wód gruntowych i gruntu;
- wody opadowe z nawierzchni terenów komunikacyjnych i utwardzonych, zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi lub zawiesinami, powinny być podczyszczone na terenie inwestora, przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- zaleca się retencjonowanie czystych wód opadowych na terenach zurbanizowanych i wykorzystywanie ich do nawodnień terenów zieleni;
- zaleca się wzmocnienie zieleni przyulicznej z możliwością realizacji nasadzeń alejowych. W przypadku realizacji nowych ulic zaleca się nasadzenia o charakterze alejowym drzewami odpowiednimi dla warunków siedliskowych;
- dla terenów zabudowy powinno się określić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- zaleca się wykorzystanie części terenu planu na organizację ogólnodostępnych terenów zieleni;
- kształtowanie układu funkcjonalno – przestrzennego musi uwzględniać zachowanie lokalnego systemu powiązań przyrodniczych i jego zewnętrznych połączeń.

IV. ANALIZA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU

1. Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia planu znajdują się w 4 rozdziałach zawierających *przepisy ogólne* (rozdział 1), *ustalenia dla całego obszaru objętego planem* (rozdział 2), *ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów* (rozdział 3) oraz *ustalenia końcowe* (rozdział 4).

W *rozdziale 1* zawarto **przepisy ogólne**, w których znajdują się informacje dotyczące określeń stosowanych w uchwale planu, granic planu i celu zmiany planu.

W *rozdziale 2* zawarto **ustalenia dla całego obszaru objętego planem**. W tym oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, które są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego: granice obszaru objętego planem, położone w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych, linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalne linie zabudowy, granice strefy ochrony archeologicznej „OW”, wskazane w wybranych miejscach wymiarowanie w metrach, działki nieposiadające cech działki budowlanej oraz przeznaczenie terenów. Pozostałe oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.

W zakresie **zasad dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, a w szczególności budowy i przebudowy dróg oraz należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Plan dopuszcza lokalizację przedsięwzięć, określonych przepisami odrębnymi, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów, jeżeli będzie to zgodne z przepisami odrębnymi oraz jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, w tym należących do tych przedsięwzięć urządzeń i sieci infrastruktury technicznej. Na obszarze planu zakazuje się: lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, lokalizacji zakładów przemysłowych, lokalizacji nowych punktów do składowania, zbierania lub przetadunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu, lokalizacji tartaków, zanieczyszczania wód, gleby i ziemi, odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów oraz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustala się obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Dla terenów 1MN,U, 2MN,U i 3U,MN obowiązuje stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych. W zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi, obowiązują wymagania zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustala się zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi oraz zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i rowów, za

wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych zgodnie z zapisami określonymi w uchwale. Ustala się obowiązek uwzględnienia systemu melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych oraz wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich. Ustala się wymóg retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni.

W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** ustala się, że cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeniach w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy** w granicach obszaru objętego planem zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

W zakresie **zasad dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się że przestrzeń publiczną stanowi teren drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL oraz tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 2KDD/1, 2KDD/2 i 2KDD/3. Na terenach tych dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury, w tym oświetlenia, rowów odwadniających, zieleni, pojemników na odpady, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, ogólnodostępnych pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązuje zakaz grodzenia oraz obowiązuje zagospodarowanie i urządzenie nawierzchni w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

Inwestycje celu publicznego o charakterze lokalnym w obszarze objętym planem stanowią: przebudowa, rozbudowa, modernizacja drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL (ul. Niesięcin), budowa dróg publicznych klasy dojazdowej 2KDD/1, 2KDD/2 i 2KDD/3 (ul. Poprzeczna), przebudowa, rozbudowa, modernizacja oraz skablowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV oraz niskiego napięcia wraz z niezbędnymi urządzeniami oraz budowa, rozbudowa oraz modernizacja sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, telekomunikacji, ciepłowniczej oraz gazowej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się że na wszystkich wyznaczonych w planie terenach ustala się możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, indywidualne źródła energii elektrycznej i ciepła, w tym mikroinstalacje, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych, kontenerowe stacje telekomunikacyjne oraz służące zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i pod warunkiem, że uciążliwość tych obiektów nie będzie wykraczać poza dopuszczalne normy.

W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej i sieć kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych: klasy lokalnej, 1KDL i klasy dojazdowej 2KDD/1, 2KDD/2 i 2KDD/3. Plan dopuszcza odprowadzanie ścieków do atestowanych,

szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych w tym zakresie oraz ustala nakaz instalowania urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe tj. separatorów i osadników na terenach, na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód opadowych i roztopowych substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami toksycznymi.

W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan ustala:

- 1) z terenów zabudowy usługowej – retencjonowanie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych po uprzednim podczyszczeniu wód odprowadzanych z terenów parkingów i miejsc narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi – na miejscu, w obrębie działki, z dopuszczeniem:
 - a) możliwości odprowadzania podczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu (studnie chłonne, rowy wypełnione tłuczniem, realizacja koniecznych utwardzeń terenu w formach zmniejszających stopień uszczelnienia – dla infiltracyjnego rozprowadzania wód opadowych), jeśli warunki terenowe i gruntowo-wodne oraz wymagania jakościowe dla wód podziemnych na to pozwalają,
 - b) możliwości odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na terenie własnej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych powierzchniowo do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe i roztopowe, z możliwością odprowadzania nadmiaru wód niezagospodarowanych, do systemu kanalizacji deszczowej po jej realizacji, z uwzględnieniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) obowiązek stosowania metod utwardzania terenu o jak najniższym stopniu uszczelniania;
- 4) zakazuje się zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 5) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

W zakresie elektroenergetyki plan ustala, że podstawowe źródła energii elektrycznej stanowią istniejąca sieć napowietrzna – kablowa średniego napięcia SN 15kV i sieć napowietrzna – kablowa niskiego napięcia nN. Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną pozyskiwaną z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, z wyjątkiem elektrowni wiatrowych.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala zaopatrzenie w energię cieplną z centralnej ciepłowni miejskiej lub układu ciepłowniczego miasta Łódź, w przypadku zaistnienia przesłanek ekonomicznych dla rozbudowy ww. systemów. W przypadku braku możliwości włączenia w sieć ciepłowniczą miejską plan dopuszcza zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i wnętrza ziemi. Ustala się zakaz pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń w powietrzu.

W **rozdziale 3** w ramach **ustaleń szczegółowych dla terenów** znajdują się ustalenia dla terenów.

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej 1MN,U, 2MN,U, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej, usługi, usługi publiczne, w

tym usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości – realizowane w samodzielnych budynkach oraz w budynkach mieszkalnych w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi oraz dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe. Ustala się: maksymalną wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej – nie więcej niż 10 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5 m oraz dla zabudowy gospodarczej – nie więcej niż 10 m, maksymalną wysokość budowli na nie więcej niż 10 m, maksymalny procent powierzchni zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 40%, dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej – nie więcej niż 50%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniejszy niż 40%, dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej i usługowej – nie mniejszy niż 30%.

Teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3U,MN, dla którego plan ustala przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługi, usługi publiczne, w tym usługi komercyjne, usługi handlu detalicznego i hurtowego, usługi gastronomii, biura, usługi rzemieślnicze i bankowości – realizowane w samodzielnych budynkach oraz w budynkach mieszkalnych w formie wbudowanej w partery budynków mieszkaniowych lub zespolonych z budynkami mieszkaniowymi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej i bliźniaczej oraz dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, parkingi, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, wody powierzchniowe. Ustala się: maksymalną wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej – nie więcej niż 10 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, dla zabudowy garażowej – nie więcej niż 5 m oraz dla zabudowy gospodarczej – nie więcej niż 10 m, maksymalną wysokość budowli na nie więcej niż 10 m, maksymalny procent powierzchni zabudowy: nie więcej niż 70%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 30%.

Teren drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy lokalnej oraz dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, wody powierzchniowe. Ustala się: maksymalną wysokość budowli na nie więcej niż 10 m, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniejszy niż 5%.

Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 2KDD/1, 2KDD/2, 2KDD/3, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – dojazdy wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, obiekty małej architektury, miejsca parkingowe, stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, inne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, wody powierzchniowe. Ustala się: maksymalną wysokość budowli na nie więcej niż 10 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5%.

W **rozdziale 4** znajdują się **ustalenia końcowe** w ramach, których powierza się wykonanie uchwały planu Burmistrzowi Konstantinowa Łódzkiego. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania

przestrzennego dla miasta Konstantynowa Łódzkiego przyjętych Uchwałą nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstantynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r.

2. Analiza i ocena wpływu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych na środowisko

3. W rozdziale IV pkt 2 „Analiza i ocena wpływu...” przedstawić szczegółowo obecny stan zagospodarowania ww. obszaru, podając jakie obiekty usługowe są już tam zlokalizowane i czy jest tam sieć kanalizacji sanitarnej, deszczowej, wodociągowej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej (jeżeli jest to w jakiej części, lub przebieg tej sieci przedstawić graficznie).

4. W całym tekście opracowania należałoby używać sformułowania: obszar objęty zmianą planu, a nie planem i starać się, aby opis poszczególnych komponentów środowisk, istniejącej infrastruktury odnosił się do rozpatrywanego obszaru zmiany planu.

Obszar objęty planem znajduje się w północnej części Konstantynowa Łódzkiego, pomiędzy ulicami Niesięcin (na północy) i Poprzeczną (na południu). Obszar planu obejmuje tereny częściowo zurbanizowane z zabudową mieszkaniowo – usługową oraz tereny rolne.

Ustalenia planu stwarzają warunki do zachowania lub nieznacznego pogorszenia stanu środowiska. Plan m.in. określa standardy akustyczne dla terenów mieszkaniowych, wprowadza zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do środowiska, nakazuje stosowanie proekologicznych i odnawialnych źródeł energii. Na terenach nie dopuszcza się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się lokalizacje inwestycji mogących potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko, jeśli zostanie wykazany w trakcie raportu, że nie będą miały one negatywnego oddziaływania oraz są inwestycjami celu publicznego lub stanowią istotny element wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Projekt planu dopuszcza jedynie takie przedsięwzięcia, które nie powodują przekraczania obowiązujących norm ustanowionych w celu zapewnienia właściwych warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska przyrodniczego, które w przepisach o ochronie środowiska określane są mianem standardów jakości środowiska.

Na obszarach zurbanizowanych ustala się udział zieleni: 30 - 40% powierzchni biologicznie czynnych na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej. W celu ochrony akustycznej dla terenów 1MN,U, 2MN,U i 3U,MN określa się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Na obszarze planu jakość klimatu akustycznego jest warunkowana głównie układem komunikacyjnym. W chwili obecnej na obszarze planu znajdują się tereny mieszkaniowe, które są chronione przed hałasem. Źródłem hałasu są droga lokalna i dojazdowa o stosunkowo niskim natężeniu ruchu. Ponadto obszar planu znajduje się w zasięgu hałasu od drogi krajowej nr 71. Dodatkowo hałas może pochodzić od sąsiadujących terenów aktywności gospodarczej. Nie jest to jednak hałas przekraczający dopuszczalne normy. Ustalenia planu wykorzystują instrumenty planistyczne do ochrony terenów wrażliwych (standardy akustyczne). Ponadto w przypadku rozwoju uciążliwych funkcji usługowych inwestor będzie musiał spełnić określone przepisami odrębnymi warunki wynikające z konieczności zapewnienia właściwych warunków akustycznych. Obowiązuje nadrzędna zasada, że potencjalne uciążliwości, w tym hałas, nie mogą wykraczać poza granice terenu dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

W sprawie odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych ustalenia planu nakazują odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Ponadto ustala się nakaz neutralizowania ścieków przed przyjęciem do kolektorów miejskich, poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii. Do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego. Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych obowiązuje wymóg budowy kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania. Wody te mogą być również retencjonowane w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich. Ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe, terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, placów i parkingów oraz inne powierzchnie narażone na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi. Ponadto ustala się nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika. Zapisy planu dotycząc odprowadzania ścieków i wód opadowych w sposób prawidłowy i wystarczający chronią jakość środowiska gruntowo-wodnego i stwarzają warunki do poprawy jakości wody w rowach melioracyjnych.

W zakresie ochrony atmosfery ustalenia planu nakazuje się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła nie powodujących nadmiernego zanieczyszczenia atmosfery. Wskazuje się także wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Zastosowanie wskazanych rozwiązań pozwoli zredukować ilość zanieczyszczeń na terenach zurbanizowanych i korzystnie wpłynie na jakość powietrza atmosferycznego.

Planowany rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej odbywać się będzie kosztem terenów rolniczych lub niezabudowanych. Nie powinno to mieć znaczącego negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, choć pojawią się dodatkowe uciążliwości związane z urbanizacją w postaci wzrostu ilości ścieków komunalnych, wód opadowych z terenów utwardzonych, wzrostu ilości odpadów, zużycia energii, ciepła oraz poboru wody. Na terenach tych nastąpi uporządkowanie wymogów dotyczących zabudowy i wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną. Planowane tereny mieszkaniowo - usługowe nawiązywać będą do istniejących obiektów znajdujących się na w otoczeniu obszaru planu. Ustalenia dla tych terenów nakazują dbałość o jakość środowiska w otoczeniu (wymóg powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenia uciążliwości do zajmowanego terenu, podczyszczanie wód opadowych, itd.). Nowe tereny inwestycyjne towarzyszyć będą głównie istniejącym i planowanym terenom komunikacyjnym, co zapewni im dobry dojazd. Takie lokowanie usług i terenów mieszkaniowych jest korzystne z punktu widzenia jakości środowiska gdyż nie dokonuje się ich rozproszenia i zmniejsza zasięg przestrzenny potencjalnych uciążliwości.

Ustalenia planu oraz wykorzystanie przepisów szczególnych powinno zapewnić ochronę środowiska, w tym również przed uciążliwościami pochodzenia komunikacyjnego oraz bytowego (emisje niskie, ścieki, wody opadowe, odpady). Ocenia się, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znaczących zmian środowiska przyrodniczego, gdyż plan nie wprowadza funkcji o dużej uciążliwości a planowane zagospodarowanie jest zgodne z obowiązującymi dokumentami planistycznymi i kierunkami rozwoju tej części miasta. Obszar planu jest częściowo zainwestowany oraz użytkowany jako pola uprawne i pola odłogowane. W wyniku realizacji planu utrzymane zostaną istniejące funkcje oraz wprowadzone zostaną zmiany sposobu zagospodarowania terenów odłogowanych i rolnych mogące nieznacznie wpłynąć na środowisko lub jego elementy.

3. Analiza i ocena wpływu na poszczególne komponenty środowiska we wzajemnym powiązaniu

Wpływ na gleby i powierzchnię ziemi

Ustalenia planu mogą spowodować ograniczenie powierzchni biologicznie czynnych i zmniejszenie przestrzeni produkcyjnej gleb. Będą to zmiany powodujące nieznaczny wpływ na występowanie gleb i charakter krajobrazu na tym obszarze. Przekształcenia te będą trwałe i w większości nieodwracalne. Obszar planu położony jest na terenie o korzystnych warunkach geotechnicznych gdzie ewentualne prace ziemne nie będą zauważalne. Lokalizacja obiektów mieszkaniowych i usługowych przebiegać będzie na terenach rolnych i częściowo zabudowanych w pobliżu terenów zainwestowanych (po drugiej stronie ul. Niesięcin), będą to jednak obiekty o ograniczonej wysokości i kubaturze dlatego ich wprowadzenie nie będzie powodować negatywnego wpływu na środowisko. Rozwój zabudowy mieszkaniowo - usługowej może spowodować możliwość pojawienia się lokalnych ognisk zanieczyszczeń gleb substancjami ropopochodnymi oraz osadami. Uciążliwości tego typu powinny być jednak bardzo niewielkie i nie będą czynnikami zmieniającymi właściwości wód gruntowych na terenie gminy.

Nie prognozuje się znacząco negatywnego wpływu ustaleń projektu planu na przestrzeń produkcyjną gleb na obszarze całej gminy. Przekształcenia rzeźby terenu będą nieznaczne i nie będą prowadzić do degradacji krajobrazu.

Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne

Zabudowa i zabetonowanie części terenu ogranicza możliwość zasilania wód gruntowych, a jednocześnie przyczynia się do zwiększenia przepływu w okolicznych ciekach, co może być groźne w przypadku wystąpienia opadów nawałnych. Ustalenia planu zobowiązują do retencjonowania czystych wód opadowych, które mogą być wykorzystane do nawadniania terenów zieleni, co zmniejszy ilość odprowadzanych ścieków deszczowych do wód powierzchniowych oraz poprawi bilans wód gruntowych, zapobiegając przesuszeniu gruntu.

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa będzie źródłem zauważalnej ilości ścieków komunalnych. Ustalenia planu określają sposób odprowadzania ścieków komunalnych - siecią kanalizacyjną do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu jej realizacji do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, ewentualna uciążliwość dla środowiska z tytułu odprowadzenia oczyszczonych ścieków może wystąpić w miejscu zrzutu z oczyszczalni do wód powierzchniowych. Problem może być tylko z wcześniejszą realizacją sieci kanalizacyjnej, przed realizacją zabudowy.

Realizacja ustaleń planu może oddziaływać na zasoby wodne zarówno na etapie budowy oraz eksploatacji zabudowań. W wyniku prac budowlanych może dojść do śladowych emisji substancji ropopochodnych z pojazdów i maszyn budowlanych do gruntu. Ponadto środowisko gruntowo-wodne może zostać zanieczyszczone w przypadku niewłaściwego zabezpieczenia ścieków bytowych (wytwarzanych przez pracowników budowy), materiałów budowlanych czy samego zaplecza budowy. Jednak te potencjalnie niekorzystne oddziaływania nie będą znacząco negatywne.

Z realizacją, a zwłaszcza użytkowaniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej wiąże się emisja ścieków. Zgodnie z art. 9 ust. 1 pkt 15 i 17 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r., poz. 145 ze zm.) ściekami przemysłowymi są ścieki, niebędące ściekami bytowymi albo wodami opadowymi lub roztopowymi, powstałe w związku z prowadzoną przez zakład działalnością handlową, przemysłową, składową, transportową lub usługową, a także będące ich mieszaniną ze

ściekami innego podmiotu, odprowadzane urządzeniami kanalizacyjnymi tego zakładu. Ścieki bytowe to natomiast ścieki z budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej, powstające w wyniku ludzkiego metabolizmu lub funkcjonowania gospodarstw domowych oraz ścieki o zbliżonym składzie pochodzące z tych budynków.

W projekcie planu zawarto ustalenia mające na celu minimalizację negatywnego oddziaływania, takie jak: obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych docelowo w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną, a do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego, obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu. Obowiązuje zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do rowów melioracyjnych, do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych obowiązuje wymóg budowy kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania. Wody te mogą być również retencjonowane w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich. Ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe, terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, placów i parkingów oraz inne powierzchnie narażone na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi. Ponadto ustala się nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika. Zapisy planu dotyczące odprowadzania ścieków i wód opadowych w sposób prawidłowy i wystarczający chronią jakość środowiska gruntowo-wodnego i stwarzają warunki do poprawy jakości wody w rowach melioracyjnych. Tak szczegółowe i kompleksowe zapisy dotyczące odprowadzania ścieków bytowych, technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych gwarantują, że realizowane przedsięwzięcia nie będą stanowiły uciążliwości dla środowiska gruntowo-wodnego.

Biorąc pod uwagę istniejące zainwestowanie terenu, realizacja nowej zabudowy może tylko w niewielkim, wręcz nieistotnym stopniu zmienić bilans wód opadowych i roztopowych odprowadzanych z obszaru planu, a zatem w niewielkim stopniu – wpłynąć na stan wód powierzchniowych i podziemnych (w granicach planu nie stwierdzono występowania istotnych dla miasta wód powierzchniowych, poza rowami melioracyjnymi).

Z uwagi na istniejące oraz projektowane przeznaczenie terenów i ich zagospodarowanie, nie przewiduje się innych czynników, które mogłyby bezpośrednio wpłynąć na zasoby tych wód.

Nie prognozuje się znacząco negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko wodne. Ustalenia planu ograniczają potencjalne uciążliwości zabudowy na środowisko wodne wprowadzając docelowo zorganizowany system odprowadzania ścieków i wód opadowych.

Wpływ na powietrze atmosferyczne

Na obszarze objętym planem dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej oraz lokalizację indywidualnych systemów grzewczych na terenach mieszkaniowych. Stosowane urządzenia grzewcze mają być o wysokiej sprawności. Nakazuje się także wykorzystywanie odnawialnych i proekologicznych źródeł energii. Mimo to rozwój terenów zurbanizowanych może spowodować niewielki wzrost ilości emisji do atmosfery. W niesprzyjających warunkach atmosferycznych możliwe jest okresowe przekroczenie dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń powietrza, zwłaszcza w okresie grzewczym i w trakcie warunków inwersyjnych. Lokalne kotłownie na gaz, węgiel czy koks emitują, oprócz zanieczyszczeń, duże ilości dwutlenku węgla, co ma wpływ na globalne zmiany

klimatyczne. Rozwój terenów zurbanizowanych może wpłynąć na zwiększenie natężenia ruchu, a przez to na wzrost emisji spalin, choć główne emitory zanieczyszczeń komunikacyjnych (ul. Niesięcin, Zgierska, Kościelna (DK 71)) znajdują się poza granicami planu.

Nie prognozuje się znacząco negatywnego wpływu na jakość powietrza ustaleń projektu planu. Zwiększona emisja do atmosfery nie powodująca przekroczeń dopuszczalnych poziomów głównych zanieczyszczeń może być wynikiem prowadzonej działalności gospodarczej.

Wpływ na klimat akustyczny

Na obszarze planu w chwili obecnej znajdują się tereny chronione akustycznie. Ze względu na położenie w pobliżu drogi krajowej jest to obszar narażony na hałas. Jednak nie odnotowano na tym obszarze przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. W przypadku sąsiadujących od północy i wschodu terenów aktywności gospodarczej ich uciążliwość hałasowa nie powinna wykraczać poza zajmowany teren.

Prognozuje się utrzymanie dopuszczalnych standardów akustycznych dla zabudowy chronionej zlokalizowanej w granicach MPZP. Planowana zabudowa mieszkaniowo – usługowa nie będzie stanowić uciążliwości dla sąsiadujących terenów mieszkaniowych.

Wpływ na różnorodność biologiczną, świat roślinny i zwierzęcy oraz obszary chronione w tym Natura 2000

Obszar planu obejmuje tereny na obrzeżach terenów antropogenicznie przekształconych. Z uwagi na występowanie terenów niezabudowanych ma on pewne, przeciętne walory przyrodnicze. W granicach planu mogą potencjalnie występować gatunki chronione: roślin, grzybów, zwierząt i siedlisk przyrodniczych choć dominują siedliska synantropijne. Przekształceniu podlegać będą tereny rolne i odłogowane co może się wiązać z niewielką utratą drzewostanu.

Do negatywnego oddziaływania na rośliny i zwierzęta może dojść na etapie budowy – posadowienia budynków. W trakcie prac budowlanych dojdzie do zniszczenia obecnie występującej roślinności oraz przepłoszenia zwierząt. Będzie to oddziaływanie czasowe nie będzie ono znaczące. Aby zminimalizować niekorzystny proces, jakim jest zmniejszanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, w projekcie planu nakazano zachowanie minimalnego udziału takich powierzchni na każdej nowo zabudowywanej nieruchomości (minimum 30 - 40%). Ponadto w projekcie planu zawarto także regulacje dotyczące zalecanego wskaźnika intensywności zabudowy i maksymalnej powierzchni zabudowy.

Na obszarze planu nie stwierdzono występowania cennych przyrodniczo siedlisk roślinnych i zwierzęcych. Są to obszary użytkowane rolniczo lub odłogowane w sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Obszary te charakteryzują się przeciętną bioróżnorodnością. Oczywiście na terenach rolnych w sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych obserwujemy wiele gatunków roślin i zwierząt jednak ich zróżnicowanie jest niewielkie i są to raczej gatunki pospolite koegzystujące z człowiekiem. Sąsiedztwo terenów otwartych sprawia, że obszar ten może być penetrowany przez drobne zwierzęta i gryzonie, ale także ptaki. Nie są to jednak główne obszary ekologiczne w strukturze gminy dlatego należy przypuszczać, że ich zabudowanie nie spowoduje zauważalnych zmian w jakości środowiska przyrodniczego. Nie są to także obszary powiązane funkcjonalnie z terenami chronionymi w obszarze Natura 2000.

Nie prognozuje się bezpośredniego wpływu na różnorodność biologiczną ustaleń planu. Nie prognozuje się negatywnego wpływu na zachowanie siedlisk roślinnych. Pośrednio może wystąpić presja antropogeniczna przebywających na terenie ludzi (wydeptywanie,

niszczenie, zrywanie, etc.). Nie prognozuje się znacznego negatywnego wpływu ustaleń planu na faunę. Wprowadzenie zabudowy i presja antropogeniczna może wpływać na przemieszczenia migracyjne części zwierząt w inne rejony.

Wpływ na klimat lokalny

Planowana zabudowa będzie miała nieznaczny wpływ na modyfikację klimatu lokalnego, szczególnie w odniesieniu do zaburzeń pola wiatru oraz emisji ciepła. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa nie powinna ograniczać przewietrzania. Obszar planu położony jest na obszarze poza dolinym, dlatego jest to obszar o ograniczonej inwersji, umiarkowanych amplitudach temperatury powietrza oraz średniej wilgotności. Planowane zagospodarowanie w sposób nieznaczny będzie modyfikować te cechy topoklimatyczne.

Skutki zmian klimatu, zwłaszcza wzrost temperatury, częstotliwości i nasilenia zjawisk ekstremalnych, występujące w ostatnich kilku dekadach pogłębiają się. Pomiedzy zagospodarowaniem przestrzennym a zmianami klimatycznymi oraz koniecznością adaptacji do zmian klimatu występuje sprzężenie zwrotne. Zmiany klimatyczne będą prowadziły do zmniejszenia zasobów przestrzeni dostępnej dla prowadzonej lub planowanej działalności – m.in. ze względu na zwiększone ryzyko powodziowe, nasilenie procesów erozji wodnej i wietrznej, deficyt wody, podniesienie, a także obniżenie poziomu wód gruntowych. Konstancję Łódzki zagrożony jest bezpośrednio szczególnie trzema zjawiskami: intensyfikacją miejskiej wyspy ciepła i silnymi ulewami powodującymi podtopienia oraz suszą sprzyjającą deficytowi wody. Mniejszym zagrożeniem jest silny wiatr, który z uwagi na dużą szorstkość podłoża traci swoją siłę. Miejska wyspa ciepła jest efektem zaburzonego przez powierzchnie sztuczne przebiegu procesów wymiany energii między podłożem a atmosferą. Dodatkowo wzmacnia ją wzrastająca temperatura, co sprzyja stresowi cieplnemu, stagnacji powietrza nad miastem, wzrostowi koncentracji zanieczyszczeń powietrza, w tym pyłu zawieszonego i smogu.

W celu poprawy warunków bioklimatycznych i klimatu lokalnego należy dążyć do:

- wprowadzenia, na obszary między zabudową mieszkaniową a terenami otwartymi, pośredniej strefy zagospodarowania w postaci zabudowy ekstensywnej lub terenów zieleni,
- kształtowania struktury zabudowy miejskiej poprzez naprzemienny układ obszarów zabudowanych i czynnych biologicznie, co wpływa na zintensyfikowanie wymiany pionowej i poziomej powietrza,
- uwzględnienia w planowaniu przestrzennym konieczności zwiększenia obszarów zieleni i obszarów wodnych, stanowiących korytarze przewietrzające zabudowę śródmiejską,
- rewaloryzacji zdegradowanych obszarów o funkcji przyrodniczej, w tym przywracania terenom zieleni i zbiornikom wodnym ich pierwotnych funkcji, ze szczególnym uwzględnieniem małej retencji,
- tworzenia warunków dla bioróżnorodności,
- adaptacji systemu gospodarowania wodami opadowymi do zwiększonej częstotliwości występowania opadów nawałnych,
- promowania systemów małej retencji w pasach drogowych (rowy retencyjne wzdłuż dróg, zielone ronda i torowiska tramwajowe),
- zagospodarowywania nowych terenów zieleni (parków, skwerów, zieleńców) pod kątem małej retencji (niecki zbierające nadmiar wody opadowej, stawy retencyjne),
- wprowadzania obiektów małej retencji w przestrzeniach publicznych lub utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej (np. suche zbiorniki retencyjne na placach),
- zachowania jak największej liczby drzew, w szczególności wiekowych okazów dendroflory i zadrzewiania, szczególnie w gęstej zabudowie śródmiejskiej.

Ustalenia planu wprowadzają kosztem terenów rolnych tereny zurbanizowane ze stosunkowo dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, co umożliwi naturalną retencję. Prawdopodobnie zabudowa ta wyposażona będzie także w zieleni średnią i wysoką, co nie spowoduje negatywnych skutków dla bioklimatu. Z punktu widzenia adaptacji do zmian klimatu na obszarach zurbanizowanych analizowany plan miejscowy zawiera korzystne rozwiązania planistyczne, w tym dotyczące odprowadzania wód opadowych, retencjonowania wód opadowych czy wyposażenia terenu w zieleni. Umożliwi to przeciwdziałanie powstawaniu miejskiej wyspy ciepła i zagrożenia suszą.

Nie prognozuje się znaczących zmian klimatu lokalnego.

Wpływ na krajobraz, zabytki i zasoby naturalne

Ustalenia planu w zakresie ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniają ograniczenie skali zabudowy (ograniczenie wysokości zabudowy), charakteru zabudowy. Stwarza to możliwość harmonijnego zagospodarowania całego obszaru, co korzystnie wpływa na walory krajobrazowe. W ustaleniach planu znalazło się szereg zapisów chroniących walory krajobrazowe i kulturowe tych obszarów (udział terenów zabudowanych, wysokość zabudowy). Planowana zabudowa nie będzie stanowić dominant krajobrazowych zaburzających osie widokowe. Projekt planu przewiduje przekształcenie krajobrazu naturalnego poprzez rozwój obiektów mieszkaniowo - usługowych. Należy więc uznać, że w wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi umiarkowane przekształcenie krajobrazu.

4. Stan środowiska na obszarach przewidywanego znaczącego oddziaływania ustaleń dokumentu

Na obszarze planu nie przewiduje się realizacji inwestycji, które w sposób znacząco negatywny oddziaływałyby na stan środowiska przyrodniczego. Na obszarze opracowanie nie stwierdzono terenów o znaczącym oddziaływaniu na środowisko. Planowane nowe zagospodarowanie nie będzie powodować znaczących zmian w jakości środowiska na terenie gminy oraz na samym terenie planu. Potencjalne uciążliwości mieszczą się a granicach procesów urbanizacyjnych na obszarach miejskich i są ograniczane i eliminowane przez ustalenia planu i przepisy odrębne.

5. Oddziaływanie na obszary chronione

Na obszarze planu oraz w najbliższym sąsiedztwie nie ma zlokalizowanych obiektów i obszarów prawnie chronionych. Najbliższe tereny chronione znajdują się odległości około 3-6 km i nie są ekologicznie powiązane z obszarem planu. Z uwagi na istniejące zagospodarowanie i brak wartościowych siedlisk roślinnych i zwierzęcych nie są to istotne dla miasta i otoczenia tereny przyrodnicze. Wprowadzenie obiektów mieszkaniowo - usługowych spowoduje dodatkową antropopresję. Nie będzie to miało jednak wpływu na obszary chronione i przyrodnicze w mieście.

Planowane zagospodarowanie w postaci zabudowy usługowej i mieszkaniowej, nie będzie wywierać znaczącego wpływu na obszary chronione, zarówno bezpośredniego jak i pośredniego. Obszar planu nie stanowi obiektów o wartościach przyrodniczych i nie jest funkcjonalnie i przyrodniczo powiązany z żadnym obszarem chronionym i nie występują na nim charakterystyczne dla tych obszarów siedliska roślinne i zwierzęce. Biorąc pod uwagę wielkość arealów terenów rolniczych w otoczeniu obszaru przekształcenie tych obszarów nie przyczyni się do ich znaczącego ograniczenia. Planowane zagospodarowanie nie będzie mieć wpływu na integralność sieci Natura 2000 i innych obszarów chronionych.

V. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ OGRANICZAJĄCYCH NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO ORAZ ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH

Ustalenia analizowanego planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska i życia człowieka, a koniecznością rozwoju urbanistycznego i ekonomicznego gminy. Zaprezentowane rozwiązania są zgodne z ustawodawstwem odrębnym, dokumentami planistycznymi obowiązującymi na terenie gminy i wykorzystują instrumenty planistyczne służące do zrównoważonego rozwoju terenów zurbanizowanych. Ustalenia planu nie ingerują w tereny o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych i zawierają rozwiązania korzystne dla środowiska, dlatego prognoza nie prezentuje rozwiązań alternatywnych do proponowanych w ustaleniach zmiany planu uznając, że zaproponowane ustalenia są najkorzystniejsze dla środowiska w kontekście istniejących uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy.

Głównym zagrożeniem dla jakości środowiska na obszarze planu jest niekontrolowany rozwój terenów zurbanizowanych bez odpowiedniej infrastruktury technicznej kosztem terenów biologicznie czynnych oraz degradacja układów komunikacji powodująca wzrost zagrożenia dla jakości środowiska gruntowo – wodnego, klimatu akustycznego i powietrza atmosferycznego. Problemem jest także emisja niska z indywidualnych palenisk domowych, emisja komunikacyjna oraz rozwój jednostek urbanistycznych bez odpowiedniego zapewnienia infrastruktury kanalizacyjnej i zaopatrzenia w ciepło.

W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania realizacji planu na środowisko przedstawia się następujące wnioski i propozycje działań:

- realizacja sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej synchronicznie z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Odnośnie rozwiązań kompensacyjnych, należy zaznaczyć, że ich stosowanie zostało unormowane w przepisach o ochronie środowiska. Przepis art. 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) stanowi, że pod pojęciem kompensacji przyrodniczej rozumie się „zespół działań obejmujących w szczególności roboty budowlane, roboty ziemne, rekultywację gleby, zalesianie, zadrzewianie lub tworzenie skupień roślinności, prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowanie walorów krajobrazowych”. Jednocześnie, jak wynika z art. 75 ust. 3 tej ustawy, naprawienia wyrządzonych szkód, a w szczególności kompensacji przyrodniczej należy dokonywać wówczas, gdy ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa. Prognozowany ewentualny negatywny wpływ na środowisko realizacji ustaleń planu jest nieznaczny i ograniczony czasowo - negatywne oddziaływanie na środowisko wystąpią głównie na etapie prowadzenia prac budowlanych (w tym m.in. emisja zanieczyszczeń ciekłych i gazowych, wzrost poziomu hałasu, płoszenie zwierząt). Prognozowane długoterminowe oddziaływanie na środowisko, związane z funkcjonowaniem planowanego w projekcie planu zagospodarowania, polegające na emisji zanieczyszczeń powietrza (z systemów ogrzewania) oraz wód i gleb (odpady i ścieki) również nie będzie znacząco niekorzystnie wpływać na środowisko. W projekcie planu zawarto regulacje, których celem jest zminimalizowanie i ograniczenie tych negatywnych oddziaływań, w tym m.in. zapisy dotyczące konieczności ochrony zasobów wód podziemnych i powierzchniowych (np. poprzez porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach zainwestowanych) oraz powietrza atmosferycznego (m.in. zalecenia dotyczące wprowadzenia proekologicznych systemów ogrzewania). Projekt planu nie zawiera rozwiązań obejmujących

kompensację przyrodniczą, gdyż realizacja ustaleń planu nie spowoduje utraty zasobów przyrodniczych. W ustaleniach planu nie sformułowano również rozwiązań stanowiących kompensację przyrodniczą oddziaływań na cele i przedmiot obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, gdyż skutki ustaleń tego dokumentu nie będą oddziaływać na znajdujące się pod ochroną zasoby przyrody, a w szczególności obszary Natura 2000 (w dużej odległości od granic opracowania). Natomiast pozostałe rozwiązania zawarte w planie wynikają z uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych obszaru oraz uwzględniają normy i zasady ochrony środowiska, w tym bioróżnorodności i krajobrazu.

VI. METODY ANALIZY REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU

Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod kątem wpływu na środowisko mogą się odnosić do:

1. oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu,
2. przestrzegania ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu, ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustaleń dotyczących wyposażenia w infrastrukturę techniczną, ochrony i kształtowania środowiska i ładu przestrzennego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Ad 1) W zakresie oddziaływania projektowanego zagospodarowania terenu na środowisko:

- w odniesieniu do przedsięwzięć, dla których wydano decyzję o uwarunkowaniach środowiskowych, obowiązywać będzie monitoring środowiska w zakresie i metodach określonych w wydanej decyzji,
- w odniesieniu do pozostałych terenów może to być monitoring państwowy środowiska, prowadzony przez odpowiednie organy administracji państwowej, powołane do badania stanu środowiska,
- w przypadku skarg mieszkańców na uciążliwości prowadzonej działalności w oparciu o uchwalony plan, analizę realizacji mpzp i badanie skażenia środowiska powinien przeprowadzić odpowiedni organ administracji samorządowej.

Ad. 2) W zakresie realizacji ustaleń mpzp powinny być okresowe przeglądy zainwestowania obszaru i realizacji mpzp, wykonywane przez administrację samorządową na potrzeby oceny prowadzonej polityki przestrzennej. Częstotliwość okresowych przeglądów powinna być zgodna z przepisami szczególnymi (ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem (...) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej (...) komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy. Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.” Wskazane przepisy dotyczą m.in. uwzględniania w miejscowych planach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektu:

- rejestrowanie wniosków o sporządzenie miejscowych planów lub ich zmianę, gromadzenie materiałów z nimi związanych,
- ocenę zgodności wydanych decyzji i pozwoleń budowlanych z projektem,
- ocena i aktualizacja form ochrony przyrody i najcenniejszych siedlisk przyrodniczych,

- oceny rozwoju gospodarczego (przedsiębiorczości, przemian struktury agrarnej, rozwoju budownictwa, wzrostu lesistości),
- ocena warunków i jakości klimatu akustycznego wykonywane 1 raz na 4 lata.
- W zakresie monitoringu poszczególnych elementów środowiska odpowiedzialne są jednostki i instytucje związane z gospodarką wodną, zarządy dróg, starostwa powiatowe, urzędy wojewódzkie, a w zakresie ochrony środowiska Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska oraz jednostki wspomagające, zatrudniające ekspertów w dziedzinie ochrony środowiska, np. IMGW, RZGW i inne. Zgodnie z art. 10 Dyrektywy 2001/42/WE z dnia 27 czerwca 2001 r. w celu uniknięcia powielania monitoringu raporty o stanie i jakości poszczególnych elementów środowiska powinny być przekazywane do gminy.

Biorąc pod uwagę charakter analizowanego obszaru mpzp, który jest już w części zagospodarowany i znajduje się w pobliżu terenów zurbanizowanych, przeprowadzanie monitoringu jego wpływu na środowisko częściej niż w ustawowym terminie nie jest konieczne. Zmiana planu miejscowego ma głównie porządkować strukturę przestrzenną tego terenu.

W celu oceny wpływu zagospodarowania na środowisko i człowieka można zastosować wskaźniki monitoringu. Poza przyjętymi w przepisach odrębnych wskaźnikami dotyczącymi jakości poszczególnych komponentów środowiska można wykorzystać następujące parametry:

- jakość powietrza - liczba instalacji ogrzewania i podgrzewania wody gospodarczej w oparciu o paliwa ekologiczne (gaz, olej opałowy, energia elektryczna);
- jakość wód, gospodarka wodno-ściekowa - gospodarstwa podłączone do kanalizacji, gospodarstwa podłączone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości (szamb);
- gospodarka odpadami - ilość wytwarzanych odpadów komunalnych na 1 mieszkańca;
- ochrona przyrody, bioróżnorodności, krajobrazu - obszar gminy objęty ochroną przyrody lub krajobrazu;
- klimat akustyczny - uciążliwość akustyczna dróg (na podstawie pomiarów zarządców).

VII. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Projekt miejscowego planu zgodny jest z zapisami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego* oraz z ustaleniami obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki* oraz z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym dla planu. Projekt planu powiązany jest również z wieloma programami służącymi realizacji inwestycji celu publicznego oraz odpowiednio uwzględnia zadania formułowane w opracowaniach sporządzanych na różnych stopniach administracji rządowej lokalnej czy ponadlokalnej. Poprzez to wypełnia określone w ponadlokalnych planach i programach kierunki rozwoju na szczeblu powiatowym, wojewódzkim i krajowym. W projekcie planu uwzględniono również inne dokumenty związane z rozwojem przestrzennym (prawomocne obowiązujące decyzje administracyjne), czy inne odnoszące się pośrednio do terenów będących przedmiotem opracowania.

Dla planu miejscowego istotne z punktu widzenia ochrony środowiska są priorytety wynikające z dokumentów ustanowionych na szczeblu rządowym, samorządowym, porozumień międzynarodowych oraz dokumentów i dyrektyw Unii Europejskiej.

Do najważniejszych dokumentów zaliczyć należy:

- Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju do roku 2025,
- Wstępny Projekt Narodowego Planu Rozwoju 2007 – 2015,
- Narodową Strategię Rozwoju Regionalnego na lata 2007 – 2013,
- Dyrektywy Unii Europejskiej:
 1. 98/83/UE z dnia 3 listopada 1998 r. w sprawie jakości wód przeznaczonych do spożycia przez ludzi,
 2. Dyrektywy Ramowej UE dotyczącej wody, przyjętej w 1997 r.,
 3. Dyrektywy 98/15/EC z 27 lutego 1998 r. dot. wprowadzania zanieczyszczeń do wód,
 4. Dyrektywy Ramowej w sprawie ogólnych zasad gospodarowania odpadami 75/442/EWG z 15 lipca 1975 r., Dyrektywy 9/31 WE w sprawie odpadów niebezpiecznych,
 5. Dyrektywy 43/92 EEC z 21 maja 1992 r. (z późn. zm.) w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory oraz Dyrektywy 79/409/EWG z 2 kwietnia 1979 r. o ochronie ptaków, będąca podstawą tworzenia Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000,

Dokumentami rangi międzynarodowej o charakterze przestrzennym, stanowiącym podstawę do formułowania celów ochrony środowiska w programach krajowych są konwencje międzynarodowe, przyjęte przez stronę polską, m. n.:

- Konwencja Genewska w sprawie transgranicznego zanieczyszczenia powietrza na dalekie odległości z 1979 r. wraz z II protokołem siarkowym z 1994 r. (Oslo),
- Konwencja Berneńska o ochronie dzikiej fauny i flory europejskiej oraz ich siedlisk naturalnych z 1979 r.,
- Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu z Kioto, 1997 r. wraz Protokołem.,

- Konwencja Ramsarska o obszarach wodno – błotnych z 1971 r. ze zmianami w Paryżu (1982 r.) i Regina (1987 r.),
- Konwencja ONZ o ochronie różnorodności biologicznej z Rio de Janeiro, 1992 r.,
- Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu z Rio de Janeiro, 1992 r.,
- Protokół Montrealski w sprawie substancji zubażających warstwę ozonową z 1987 r. wraz z poprawkami londyńskimi (1990 r.), wiedeńskimi (1992 r.).

Ponadto ustalenia planu uwzględniają zapisy dokumentów strategicznych o randze krajowej. Są to między innymi:

- II Polityka ekologiczna państwa, która nawiązuje do priorytetowych kierunków działań określonych w VI Programie działań Unii Europejskiej w dziedzinie środowiska. Dokument ten wskazuje narzędzia ochrony środowiska, a także problemy związane ze współpracą międzynarodową ze szczególnym uwzględnieniem UE. Swoje cele i zakres działań wyznacza w trzech horyzontach czasowych: do roku 2002, do roku 2010 i do roku 2025.
- Polityka ekologiczna państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016 przedstawia cele w zakresie rozwiązań systemowych, wśród których wyróżnia włączenie aspektów ekologicznych do polityk sektorowych, a przede wszystkim do energetyki, przemysłu, transportu, gospodarki komunalnej i budownictwa, rolnictwa, leśnictwa i turystyki, aktywizację rynku na rzecz ochrony środowiska, zarządzanie środowiskiem, udział społeczeństwa w działaniach na rzecz ochrony środowisk, rozwój badań i postęp techniczny oraz ponoszenie odpowiedzialności za szkody w środowisku. Dokument ten dostrzega ważną rolę w ekologizacji planowania przestrzennego i użytkowania terenu oraz w edukacji ekologicznej i dostępie do informacji. Podstawą polityki jest respektowanie zasady zrównoważonego rozwoju w różnych dziedzinach gospodarowania oraz poprawa jakości środowiska. Polityka wskazuje potrzebę racjonalnego wykorzystania surowców, wody i energii z rozwojem energetyki odnawialnej, poprawę jakości powietrza atmosferycznego i klimatu akustycznego, ochronę przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego i ochronę przed awariami przemysłowymi, zapobieganie zmianom klimatu oraz uporządkowanie gospodarowania odpadami i zachowanie różnorodności biologicznej.
- Krajowa strategia ochrony i umiarkowanego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Programem działań mówi o zachowaniu całej rodzimej przyrody, bez względu na jej formę użytkowania oraz stopień jej przekształcenia lub zniszczenia.
- Krajowy Program Zwiększania Lesistości, który jest instrumentem polityki leśnej w zakresie kształtowania przestrzeni przyrodniczej kraju, zawiera ogólne wytyczne sporządzania regionalnych planów przestrzennego zagospodarowania w dziedzinie zwiększania lesistości.
- Krajowy Plan Gospodarki Odpadami określa zakres działania niezbędny do zaplanowania zintegrowanej gospodarki odpadami w kraju, w sposób zapewniający ochronę środowiska z uwzględnieniem obecnych i przyszłych możliwości technicznych, organizacyjnych.
- Krajowy Program Oczyszczania Ścieków Komunalnych jest programem inwestycji rozbudowy systemów oczyszczalni ścieków w sektorze komunalnym. Program pozwoli na wyeliminowanie nieoczyszczonych ścieków (pochodzących ze źródeł miejskich i aglomeracji) z wód powierzchniowych. Dokument dotyczy także poprawy jakości wód powierzchniowych, będących potencjalnym źródłem poboru ujęć komunalnych. Zamierzeniem Programu jest również pobudzenie inicjatyw lokalnych (nowe miejsca

pracy) oraz pełne dostosowanie do wymogów Unii Europejskiej w zakresie wyposażenia w system oczyszczalni ścieków i kanalizacji.

Ustanowione na poziomach międzynarodowym i krajowym cele polityki ekologicznej znalazły swoje odzwierciedlenie w opracowanych na poziomie regionalnym dokumentach strategicznych, takich jak: „Program Ochrony Środowiska Województwa Łódzkiego” czy „Wojewódzki Plan Gospodarki Odpadami”.

Z sześciu Programów Operacyjnych – jeden ma istotne znaczenie dla niniejszego planu - PO Infrastruktura i Środowisko. Głównym celem Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko jest podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej Polski i jej regionów poprzez rozwój infrastruktury technicznej przy równoczesnej ochronie i poprawie stanu środowiska, zdrowia społeczeństwa, zachowaniu tożsamości kulturowej i rozwijaniu spójności terytorialnej. Cele szczegółowe PO Infrastruktura i Środowisko istotne dla województwa łódzkiego to:

- budowa infrastruktury zapewniającej, że rozwój gospodarczy Polski będzie dokonywał się przy równoczesnym zachowaniu i poprawie stanu środowiska naturalnego,
- zwiększenie dostępności głównych ośrodków gospodarczych w Polsce poprzez powiązanie ich siecią autostrad i dróg ekspresowych oraz alternatywnych wobec transportu drogowego środków transportu,
- zapewnienie długookresowego bezpieczeństwa energetycznego Polski poprzez dywersyfikację dostaw, zmniejszenie energochłonności gospodarki i rozwój odnawialnych źródeł energii.

Ponadto Regionalny Program Operacyjny Województwa Łódzkiego na lata 2007 - 2013 stawia sobie za cel poprawę stanu, zachowanie bioróżnorodności oraz zapobieganie degradacji środowiska naturalnego, wspieranie kompleksowych projektów z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego (ekosystemów) na obszarach chronionych oraz zachowanie bioróżnorodności, gdzie wspierane będą działania mające na celu zachowanie zagrożonych wyginięciem gatunków oraz różnorodności genetycznej roślin, zwierząt i grzybów oraz przywracania drożności korytarzy ekologicznych, aby umożliwić prawidłowe funkcjonowanie sieci Natura 2000, a także kształtowanie postaw społecznych sprzyjających ochronie środowiska.

Plan miejscowy realizują zapisy zawarte w art. 71-73 ustawy Prawo ochrony środowiska w odniesieniu do sposobów zagospodarowania terenów oraz form ochrony przyrody, w tym również obszarów Natura 2000 ustanowionych na podstawie prawa Wspólnotowego. Ponadto z *Prawa ochrony środowiska* i z *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wynika wprowadzenie w planach miejscowych standardów akustycznych dla poszczególnych typów zabudowy chronionej przed hałasem, natomiast z *Prawa budowanego* wskazanie udziału powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych przeznaczeń terenów. W kontekście tych przepisów w tekście planu uwzględnia się aspekty środowiskowe w zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Ponadto aspekty środowiskowe uwzględniane są w ramach zapisów dotyczących infrastruktury technicznej, systemów komunikacji i wreszcie przeznaczeń poszczególnych terenów. Plany miejscowe są także zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego zawartymi w *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstantynów Łódzki* oraz pozostałymi dokumentami strategicznymi w obrębie gminy, powiatu, województwa i kraju. Analizowana zmiana planu miejscowego dotyczy wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy usługowo-przemysłowej kosztem terenów

rolniczych. Planowane przeznaczenia nie będą stanowić przedsięwzięć zawsze lub potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływujących na środowisko.

Plany miejscowe nie odnoszą się bezpośrednio do ochrony środowiska, jednak pośrednio realizują idee zrównoważonego rozwoju wskazując przeznaczenia dla poszczególnych terenów z uwzględnieniem aspektów środowiskowych i walorów przyrodniczych obszarów. Opiniowany plan miejscowy nie ingeruje w obszary objęte ochroną na terenie gminy i nie zmienia przeznaczeń terenów na tyle aby wywołać znacząco negatywne oddziaływanie na środowisko. W aspekcie ochrony przyrody w kontekście prawa wspólnotowego na terenie planu nie ma obszarów Natura 2000.

W ustaleniach planu uwzględnia się ogólne zalecenia i nakazy dotyczące ochrony poszczególnych komponentów środowiska wskazane w dokumentach nadrzędnych, w tym w szczególności:

- w zakresie jakości wód powierzchniowych i podziemnych:
 1. *obowiązuje zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę,*
 2. *obowiązuje odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej w sposób zapewniający obsługę wszystkich obszarów, na których ustalenia planu dopuszczają zabudowę;*
 3. *do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w komunalnej oczyszczalni ścieków.*
 4. *dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki;*
 5. *każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a powstałe ścieki odprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.*
- W zakresie gospodarki odpadami:
 1. *ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.*
- W zakresie jakości powietrza:
 1. *obiekty w obszarze objętym planem zaopatrywane będą z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, z zastosowaniem technologii o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;*
 2. *dopuszcza się stosowanie kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła.*
- W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu:
 1. *ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;*
 2. *dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć polegających na budowie sieci infrastruktury technicznej;*
 3. *ustala się obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego.*

- W zakresie klimatu akustycznego:
 1. *utrzymanie poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach odrębnych.*

Cele istotne z punktu widzenia przedmiotowego planu to:

- zachowanie ładu przestrzennego: wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem w §7 oraz w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §18 - §21, gdzie zostały określone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz układu urbanistycznego zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury. Jednocześnie na rysunku planu wyznaczono nieprzekraczalne linie zabudowy.
- zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych: Wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w Rozdziale 3 – Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w §18 - §21, określającym przeznaczenie podstawowe terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w tym nakazy, zakazy i dopuszczenia wynikające z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu urbanistycznego. Przyjęte ustalenia planu dotyczące zasad sytuowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone za pomocą linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, a także wymogów ochrony środowiska kulturowego i zabytków oraz przyrody i krajobrazu, stanowią jednocześnie zasady kształtowania krajobrazu, mając wpływ na strukturę i układ przyszłej zabudowy oraz terenów zielonych oraz ich relacje funkcjonalne, przestrzenne i widokowe z otoczeniem. Projektowane w planie formy zabudowy, zieleni i sposoby zagospodarowania terenów będą budowały przyszłą sylwetę, kompozycję oraz krajobraz w obszarze objętym planem.
- wymagania dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Projekt planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne.
- wymagania dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w planie nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. W trybie art. 25 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiło uzgodnienie projekt planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi, na podstawie którego, zrezygnowano z określania ustaleń i wymagań w przedmiotowym zakresie. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancinów Łódzki, w granicach obszaru objętego planem występuje strefa ochrony archeologicznej „OW”, która nie znalazła odzwierciedlenia w planie, zgodnie z treścią postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi z dnia 15 czerwca 2018 r.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: wymagania zostały spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 określającym Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, gdzie wprowadzono regulacje obejmujące m. in. lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, ochronę powietrza, wód oraz powierzchni

ziemi. Wprowadzono zakaz lokalizacji: zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii, zakładów przemysłowych, nowych punktów do składowania, zbierania lub przeładunku oraz przetwarzania i handlu odpadów, w tym złomu, a także tartaków. Wprowadzono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Ustalono zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń przekraczających wymogi w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w odniesieniu do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN,U, 2MN,U i 3U,MN ustalono stosowanie standardów akustycznych w zakresie ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Takie rozwiązanie przyjęto na podstawie istniejących i planowanych w Studium przeznaczeń w obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie. Charakter zabudowy występującej obecnie w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie jest bardzo zróżnicowany i wymieszany - w podobnym natężeniu i blisko siebie występują tu funkcje mieszkaniowe, jak również usługowe związane z prowadzeniem szeroko rozumianej aktywności gospodarczej. Obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują tu wolno stojące, samodzielne budynki usług hotelowych i gastronomicznych czy usług handlu lub produkcja. Specyfiką obszaru objętego planem jest wymieszanie różnych funkcji zabudowy. Trudno wydzielić tu jednolite, zamknięte i czytelne tereny o charakterze tylko mieszkaniowym lub tylko usługowym, a w przypadku przeprowadzenia takiego podziału, nie odzwierciedlały on rzeczywistości funkcjonującej na tym terenie zabudowy i nie przyczyniłby się do poprawy standardów akustycznych w granicach poszczególnych typów zabudowy, ze względu na ich wymieszanie, bezpośrednie sąsiedztwo lub wzajemne zazębianie się. Przyjęto więc standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, które najmocniej odpowiadają charakterowi istniejącej, jak również planowanej zabudowy. Na wszystkich terenach objętych planem obowiązuje nakaz ochrony przed zanieczyszczeniami Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz nakaz uwzględnienia ograniczeń i zakazów określonych w obowiązujących przepisach związanych z prawem wodnym w zakresie ochrony wód podziemnych. Obowiązuje zakaz zanieczyszczania wód, gleby i ziemi oraz zakaz odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu, wód powierzchniowych i i rowów, za wyjątkiem niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych. Należy również uwzględnić system melioracji i urządzeń wodnych (cieki melioracji, rurociągi, sieć drenarska) na działce budowlanej, przy czym na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem – przełożenie, przebudowę, przykrycie lub likwidację zapewniające jego dostosowanie do zagospodarowania i zabudowy realizowanych na działce budowlanej oraz jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych. Obowiązuje wymóg realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony zasobów wód powierzchniowych i zasobów wód podziemnych, oraz takiego sposobu realizacji inwestycji, który nie pogorszy istniejących stosunków wodnych na działkach sąsiednich oraz wymóg retencjonowania czystych wód opadowych i wykorzystania ich do nawodnienia terenów zieleni.

potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §15 ust. 2. W planie został ustalony obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę na cele bytowo-

gospodarcze oraz przeciwpożarowe z sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i sieć wodociągową po jej wybudowaniu, zlokalizowaną w liniach rozgraniczających dróg publicznych: klasy lokalnej, oznaczonej symbolem 1KDL i klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 2KDD/1, 2KDD/2 i 2KDD/3, stosownie do potrzeb lokalnych, lub ujęcie wody ze studni głębinowej na terenie działki, w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci miejskiej.

Realizacja ustaleń projektowanego dokumentu powinna przyczynić się do osiągnięcia wymienionych celów. Ochrona zasobów przyrodniczych realizowana będzie poprzez ustalenie minimalnej wartości powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenach przewidzianych pod zabudowę, czy też kontrolowanie procesu dalszych inwestycji wskaźnikiem intensywności zabudowy. Wyznaczone w projektowanym dokumencie zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, oparte są na normach prawa krajowego zgodnych z prawem wspólnotowym oraz międzynarodowym.

VIII. PROGNOZA ZMIAN ŚRODOWISKA W WYNIKU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Przyjęte założenia

Przy sporządzaniu niniejszej prognozy przyjęto podstawowe założenie, że autorzy projektu MPZP uwzględnili wszystkie aspekty ochrony środowiska. Zapisy ustaleń projektu planu przygotowane zostały tak, by w możliwie maksymalnym stopniu ograniczyć negatywne oddziaływanie przyszłych aktywności na stan środowiska naturalnego i zdrowie mieszkańców. Szczegółowe lokalizacje nowych inwestycji muszą być ustalane z uwzględnieniem przepisów szczególnych, dotyczących m.in. ochrony środowiska, co stanowi dodatkowe zabezpieczenie przed potencjalną degradacją środowiska.

W celu otrzymania metodologicznej przejrzystości prognozy oddziaływania ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze dokonano klasyfikacji poszczególnych terenów (dla poszczególnych obrębów) pod kątem potencjalnych zagrożeń stanu środowiska, mogących wystąpić w wyniku realizacji planu. Określono również przewidywany zasięg oddziaływania, jego rodzaj oraz trwałość i odwracalność. Ponadto scharakteryzowano wpływ ustaleń MPZP oraz rodzaj oddziaływania na tereny przyległe do obszaru opracowania.

Wydzielono dwie grupy, w ramach powyższej klasyfikacji, którą przedstawiono na załączonej mapie w skali 1:1000 oraz opisano w niniejszym tekście.

A Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej 1MN,U, 2MN,U, teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3U,MN.

B Teren drogi publicznej klasy lokalnej 1KDL, tereny dróg publicznych klasy dojazdowej 2KDD/1, 2KDD/2, 2KDD/3.

2. Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze

Przyjęte i przedstawione powyżej założenia niniejszej prognozy opracowano w odniesieniu do wydzielonych grup, oznaczonych na mapie „Prognozy ...” literami A i B. Przewiduje się następujące oddziaływanie ustaleń MPZP na środowisko przyrodnicze, krajobraz i zdrowie mieszkańców:

A Istniejące i planowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej będą miały *nieznacznie uciążliwy wpływ na środowisko*. Tereny planu są częściowo zabudowane. Rekompensatą dla utraty powierzchni niezabudowanych jest przeznaczenie, co najmniej 30 – 40% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną, co wpływa korzystnie na walory krajobrazowe obszarów zabudowanych. Ustalenia planu wykorzystują dostępne zapisy dotyczące ograniczenia i wyeliminowania uciążliwości istniejącego i planowanego zagospodarowania. Dotyczy to stosowania proekologicznych oraz odnawialnych źródeł ciepła w gospodarstwach domowych, zaopatrzenia terenu w niezbędne media, w tym w sieć kanalizacyjną i deszczową, prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami i segregacji śmieci, zakazu odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu. Mimo to w

okresie grzewczym może dochodzić do kumulacji zanieczyszczeń pyłowych pochodzący z indywidualnych palenisk domowych. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się bierne zapisy o dopuszczalnych poziomach dźwięku, zgodnie z przepisami szczególnymi. Ustalenia dotyczące układu zabudowy, architektury, estetyki zabudowy, wysokości i ilości kondygnacji pozwalają stwierdzić, że walory krajobrazowe przestrzeni miejskiej zostaną zachowane i nie będzie się wprowadzać elementów dysharmonijnych i zaburzających strukturę przestrzenną. Ustalenia planu w sposób prawidłowy ograniczają uciążliwości terenów zainwestowania dla środowiska przyrodniczego. Planowane zagospodarowanie może być lokowane na obszarze planu przy zachowaniu przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony środowiska i przyrody.

Oddziaływanie planu na środowisko i krajobraz można ocenić w następujący sposób: pod względem charakteru – jako bez znaczenia, pod względem intensywności przekształceń – jako zauważalne, pod względem bezpośredniości oddziaływania – jako bezpośrednie, pod względem okresu trwania oddziaływania – jako długoterminowe, pod względem częstotliwości oddziaływania – jako stałe, pod względem zasięgu przestrzennego – jako miejscowe, pod względem trwałości oddziaływania – jako nieodwracalne i częściowo odwracalne.

B Tereny istniejących dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej będą miały *uciążliwe oddziaływanie na środowisko*. Ustalenia planu dopuszczają na terenach funkcje uciążliwe. Na obszarze okresowo może dochodzić do kumulacji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych pochodzący z ciągów komunikacyjnych. Tereny komunikacyjne będą także źródłem hałasu. Ustalenia planu w sposób prawidłowy ograniczają uciążliwości terenów zainwestowania dla środowiska przyrodniczego, dopuszczając np. lokalizację zieleni w pasach drogowych.

Oddziaływanie planu na środowisko i krajobraz można ocenić w następujący sposób: pod względem charakteru – jako bez znaczenia, pod względem intensywności przekształceń – jako duże, pod względem bezpośredniości oddziaływania – jako bezpośrednie, pod względem okresu trwania oddziaływania – jako długoterminowe, pod względem częstotliwości oddziaływania – jako stałe, pod względem zasięgu przestrzennego – jako miejscowe, pod względem trwałości oddziaływania – jako nieodwracalne.

3. Oddziaływanie MPZP poza obszarem opracowania

Realizacja ustaleń planu będzie miała wpływ na zmiany środowiska poza obszarem MPZP. Rozwój terenów mieszkaniowo - usługowo przyczyni się do zmian krajobrazu w najbliższej okolicy, ograniczenia przestrzeni terenów zieleni nieurządzonej (nieużytków). Nie będą to jednak zmiany prowadzące do degradacji tych walorów. Rozwój terenów zainwestowanych odbywał się będzie w otoczeniu istniejących terenów zabudowy o podobnym charakterze. Lokalizacja tych obiektów będzie jednak powodować uciążliwości dla otoczenia, które dotyczą głównie emisja spalin, pyłów, produkcji ścieków i zanieczyszczonych wód opadowych. Uciążliwości hałasowe obejmą stosunkowo niewielkie tereny i wystąpią jedynie okresowo i nie powinny wpłynąć na przekroczenie dopuszczalnych norm hałasu dla zabudowy mieszkaniowej. Uciążliwości te o ile wystąpią dotyczyć będą małej liczby mieszkańców. Nie prognozuje się wpływu planowanych inwestycji na chronione siedliska przyrodnicze i gatunki roślin i zwierząt.

4. Środowiskowe skutki zaniechania realizacji ustaleń planu

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest podstawowym aktem prawa miejscowego umożliwiającym kontrolowany i zrównoważony rozwój gminy i jej poszczególnych jednostek urbanistycznych. Plan miejscowy określa ramy przestrzennego zagospodarowania poszczególnych przeznaczeń terenów oraz dopuszczalne ustalenia na nich stając się instrumentem rozwoju przestrzennego, ale także gospodarczego i społecznego gminy. Brak realizacji ustaleń projektu planu może przyczynić się do zakłócenia ładu przestrzennego oraz nasilenia się konfliktów pomiędzy potrzebami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju gospodarczego. Zachowania ładu przestrzennego, to jedno z najważniejszych zadań gminy prowadzące do podniesienia jakości życia.

Zasadność opracowania planu wynikała z potrzeby wprowadzenia ustaleń w zakresie zasad zagospodarowania terenu, na którym zlokalizowany jest budynek mieszkalno - hotelowy, z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta ustalonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki, przyjętym Uchwałą nr LI/389/14 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r. wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą nr XXXVI/293/17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynów Łódzki (*Uchwała Nr XXXVI / 293 / 17 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 7 września 2017 r.*) obszar planu znajduje się w strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej północnej – M3. Dominującą funkcją na tych obszarach jest zabudowa mieszkaniowa. W Studium planuje się mniejszą intensywność zainwestowania mieszkaniowego stref zachodniej i północnej w stosunku do obszaru strefy wschodniej. W strefie północnej oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW). W strefie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż drogi krajowej nr 71 (tj. wzdłuż ul. Aleksandrowskiej w strefie północnej), planuje się rozwój usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako towarzyszącej funkcji (UM). Dla terenów usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (UM) wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

- udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 30%,
- wysokość zabudowy nie może być większa niż 12 m.

Dla terenu UM po północnej i południowej stronie ulicy Niesiecin, pomiędzy ulicą Zgierską, a ulicą Aleksandrowską dopuszcza się realizację funkcji usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej lub realizację funkcji usługowej i mieszkaniowej na zasadach równorzędnych z obowiązkiem ustalenia przeważającej funkcji terenu na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla tych terenów ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 40% w przypadku przeznaczenia terenu w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową oraz 30% w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową.

Ustalenia planu wskazują dominującą funkcję dla poszczególnych terenów oraz ustalają odpowiednie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia planu są zgodne z ustaleniami Studium.

W przypadku braku realizacji analizowanej zmiany planu obowiązywać będą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Konstancynowa Łódzkiego przyjętego uchwałą Nr XIX/213/2000 Rady Miejskiej w Konstancynowie Łódzkim z dnia 6 kwietnia 2000 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konstancynowa Łódzkiego. Zgodnie z obowiązującym planem obszar ten jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - 1 MR,MN,U, z podstawowym

przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową z obiektami towarzyszącymi. Na terenach dopuszcza w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację obiektów usługowych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie handlu, rzemiosła usługowego lub wytwórczego oraz budynków gospodarczych i garaży. Prowadzenie działalności gospodarczej jest możliwe pod warunkiem, że uciążliwość nie będzie wykraczać poza granice działki, w myśl obowiązujących przepisów z wyłączeniem prowadzenia działalności związanej z emisją odorów oraz handlu opałem i cementem. Dla istniejących budynków ustala: adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej, budynków gospodarczych i garaży. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i rozbudowywanych ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: budynki mieszkalne, usługowe i gospodarcze mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy w tym strefy ochronnej od gazociągu wysokiego ciśnienia, a dla budynków mieszkalnych, również granicy strefy uciążliwości akustycznej od projektowanej obwodnicy G, ustala się nieprzekraczalny procent zabudowy - 50 % powierzchni działki, dopuszcza lokalizację usług również jako wbudowanych lub dobudowanych do budynku mieszkalnego, ustala charakter zabudowy mieszkalnej, zagrodowej i jednorodzinnej jako wolnostojącej. Ustala się: maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje (2 kond. Z poddaszem użytkowym i ewentualnym podpiwniczeniem), b) maksymalna wysokość obiektów usługowych 2 kondygnacje, budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja z możliwością podpiwniczenia. Ustalanie analizowanego planu modyfikują te zapisy obowiązującego planu dostosowując je do nowego Studium i obecnego stanu prawnego.

5. Oddziaływanie transgraniczne

Zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, z rozdziału 3, działu VI dotyczącego postępowanie w sprawie transgranicznego oddziaływania pochodzącego z terytorium Rzeczypospolitej Polskiej w przypadku projektów polityk, strategii, planów i programów opracowywany dokument nie będzie miał oddziaływania transgranicznego.

IX. STRESZCZENIE

Prognoza oddziaływania na środowisko obejmuje zagadnienia związane z problematyką ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, ochroną zdrowia mieszkańców, ochroną zasobów naturalnych, a także kształtowaniem i ochroną walorów krajobrazowych. Analizuje stan funkcjonowania środowiska i jego poszczególnych elementów oraz określa potencjalne zmiany w przypadku braku realizacji ustaleń planu, zarówno w obszarze planu, jak i w obszarach objętych przewidywanym oddziaływaniem. Ponadto zawiera informacje o przewidywanych przyrodniczych skutkach gospodarowania przestrzenią związanych z ustaleniami planu miejscowego.

Obszar objęty planem znajduje się w północnej części Konstaktynowa Łódzkiego, pomiędzy ulicami Niesięcin (na północy) i Poprzeczną (na południu). Obszar planu obejmuje tereny częściowo zurbanizowane z zabudową mieszkaniowo – usługową oraz tereny rolne.

Ustalenia planu stwarzają warunki do zachowania lub nieznacznego pogorszenia stanu środowiska. Plan m.in. określa standardy akustyczne dla terenów mieszkaniowych, wprowadza zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do środowiska, nakazuje stosowanie proekologicznych i odnawialnych źródeł energii. Na terenach nie dopuszcza się lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszcza się lokalizacje inwestycji mogących potencjalnie negatywnie oddziaływać na środowisko, jeśli zostanie wykazany w trakcie raportu, że nie będą miały one negatywnego oddziaływania oraz są inwestycjami celu publicznego lub stanowią istotny element wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Projekt planu dopuszcza jedynie takie przedsięwzięcia, które nie powodują przekraczania obowiązujących norm ustanowionych w celu zapewnienia właściwych warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska przyrodniczego, które w przepisach o ochronie środowiska określane są mianem standardów jakości środowiska.

Na obszarach zurbanizowanych ustala się udział zieleni: 30 - 40% powierzchni biologicznie czynnych na terenach zabudowy mieszkaniowo – usługowej. W celu ochrony akustycznej dla terenów 1MN,U, 2MN,U i 3U,MN określa się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej. Na obszarze planu jakość klimatu akustycznego jest warunkowana głównie układem komunikacyjnym. W chwili obecnej na obszarze planu znajdują się tereny mieszkaniowe, które są chronione przed hałasem. Źródłem hałasu są droga lokalna i dojazdowa o stosunkowo niskim natężeniu ruchu. Ponadto obszar planu znajduje się w zasięgu hałasu od drogi krajowej nr 71. Dodatkowo hałas może pochodzić od sąsiadujących terenów aktywności gospodarczej. Nie jest to jednak hałas przekraczający dopuszczalne normy. Ustalenia planu wykorzystują instrumenty planistyczne do ochrony terenów wrażliwych (standardy akustyczne). Ponadto w przypadku rozwoju uciążliwych funkcji usługowych inwestor będzie musiał spełnić określone przepisami odrębnymi warunki wynikające z konieczności zapewnienia właściwych warunków akustycznych. Obowiązuje nadrzędna zasada, że potencjalne uciążliwości, w tym hałas, nie mogą wykraczać poza granice terenu dla którego inwestor posiada tytuł prawny.

W sprawie odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych ustalenia planu nakazują odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Ponadto ustala się nakaz neutralizowania ścieków przed przyjęciem do kolektorów miejskich, poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii. Do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego. Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu. W zakresie odprowadzania wód deszczowych i roztopowych obowiązuje wymóg budowy kanalizacji

deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania. Wody te mogą być również retencjonowane w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich. Ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe, terenów o trwałej nawierzchni, w tym dróg, placów i parkingów oraz inne powierzchnie narażone na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi. Ponadto ustala się nakaz podczyszczania wód opadowych i roztopowych, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika. Zapisy planu dotycząc odprowadzania ścieków i wód opadowych w sposób prawidłowy i wystarczający chronią jakość środowiska gruntowo-wodnego i stwarzają warunki do poprawy jakości wody w rowach melioracyjnych.

W zakresie ochrony atmosfery ustalenia planu nakazuje się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła nie powodujących nadmiernego zanieczyszczenia atmosfery. Wskazuje się także wykorzystanie odnawialnych źródeł energii. Zastosowanie wskazanych rozwiązań pozwoli zredukować ilość zanieczyszczeń na terenach zurbanizowanych i korzystnie wpłynie na jakość powietrza atmosferycznego.

Planowany rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej odbywać się będzie kosztem terenów rolniczych lub niezabudowanych. Nie powinno to mieć znaczącego negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, choć pojawią się dodatkowe uciążliwości związane z urbanizacją w postaci wzrostu ilości ścieków komunalnych, wód opadowych z terenów utwardzonych, wzrostu ilości odpadów, zużycia energii, ciepła oraz poboru wody. Na terenach tych nastąpi uporządkowanie wymogów dotyczących zabudowy i wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną. Planowane tereny mieszkaniowo - usługowe nawiązywać będą do istniejących obiektów znajdujących się na w otoczeniu obszaru planu. Ustalenia dla tych terenów nakazują dbałość o jakość środowiska w otoczeniu (wymóg powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenia uciążliwości do zajmowanego terenu, podczyszczanie wód opadowych, itd.). Nowe tereny inwestycyjne towarzyszyć będą głównie istniejącym i planowanym terenom komunikacyjnym, co zapewni im dobry dojazd. Takie lokowanie usług i terenów mieszkaniowych jest korzystne z punktu widzenia jakości środowiska gdyż nie dokonuje się ich rozproszenia i zmniejsza zasięg przestrzenny potencjalnych uciążliwości.

Ustalenia planu oraz wykorzystanie przepisów szczególnych powinno zapewnić ochronę środowiska, w tym również przed uciążliwościami pochodzenia komunikacyjnego oraz bytowego (emisje niskie, ścieki, wody opadowe, odpady). Ocenia się, że realizacja ustaleń planu nie spowoduje znaczących zmian środowiska przyrodniczego, gdyż plan nie wprowadza funkcji o dużej uciążliwości a planowane zagospodarowanie jest zgodne z obowiązującymi dokumentami planistycznymi i kierunkami rozwoju tej części miasta. Obszar planu jest częściowo zainwestowany oraz użytkowany jako pola uprawne i pola odłogowane. W wyniku realizacji planu utrzymane zostaną istniejące funkcje oraz wprowadzone zostaną zmiany sposobu zagospodarowania terenów odłogowanych i rolnych mogące nieznacznie wpłynąć na środowisko lub jego elementy.

Prognoza oddziaływania na środowisko stwierdza, że na obszarze planu nie przewiduje się realizacji inwestycji, które w sposób znacząco negatywnie oddziaływałyby na stan środowiska przyrodniczego. Na obszarze planu nie stwierdzono terenów o znaczącym oddziaływaniu na środowisko. Planowane nowe zagospodarowanie nie będzie powodować znaczących zmian w jakości środowiska na terenie gminy oraz na samym terenie planu. Potencjalne uciążliwości mieszczą się a granicach procesów urbanizacyjnych na obszarach miejskich i są ograniczane i eliminowane przez ustalenia planu i przepisy odrębne.

Obszar planu obejmuje tereny na obrzeżach terenów antropogenicznie przekształconych. Z uwagi na występowanie terenów niezabudowanych ma on pewne, przeciętne walory przyrodnicze. W granicach planu mogą potencjalnie występować gatunki chronione: roślin, grzybów, zwierząt i siedlisk przyrodniczych choć dominują siedliska synantropijne. Przekształceniu podlegać będą tereny rolne i odłogowane co może się wiązać z niewielką utratą drzewostanu.

Do negatywnego oddziaływania na rośliny i zwierzęta może dojść na etapie budowy – posadowienia budynków. W trakcie prac budowlanych dojdzie do zniszczenia obecnie występującej roślinności oraz przepłoszenia zwierząt. Będzie to oddziaływanie czasowe nie będzie ono znaczące. Aby zminimalizować niekorzystny proces, jakim jest zmniejszanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, w projekcie planu nakazano zachowanie minimalnego udziału takich powierzchni na każdej nowo zabudowywanej nieruchomości (minimum 30 - 40%). Ponadto w projekcie planu zawarto także regulacje dotyczące zalecanego wskaźnika intensywności zabudowy i maksymalnej powierzchni zabudowy.

Na obszarze planu nie stwierdzono występowania cennych przyrodniczo siedlisk roślinnych i zwierzęcych. Są to obszary użytkowane rolniczo lub odłogowane w sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Obszary te charakteryzują się przeciętną bioróżnorodnością. Oczywiście na terenach rolnych w sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych obserwujemy wiele gatunków roślin i zwierząt jednak ich zróżnicowanie jest niewielkie i są to raczej gatunki pospolite koegzystujące z człowiekiem. Sąsiedztwo terenów otwartych sprawia, że obszar ten może być penetrowany przez drobne zwierzęta i gryzonie, ale także ptaki. Nie są to jednak główne obszary ekologiczne w strukturze gminy dlatego należy przypuszczać, że ich zabudowanie nie spowoduje zauważalnych zmian w jakości środowiska przyrodniczego. Nie są to także obszary powiązane funkcjonalnie z terenami chronionymi w obszarze Natura 2000.

W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania realizacji planu na środowisko zaleca się realizacja sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej synchronicznie z rozwojem zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

Zgodnie z metodyką prognozy na obszarze objętym planem wyznaczono dwie grupy terenów o zróżnicowanym wpływie na środowisko. W pierwszej grupie znalazły się tereny, które będą mieć *nieznacznie uciążliwe oddziaływanie na środowisko* (tereny mieszkaniowo – usługowe). W drugiej grupie znalazły się tereny, które będą mieć *uciążliwe oddziaływanie na środowisko* (tereny komunikacji). Projekt planu stwarza warunki do ograniczenia lub eliminacji części z negatywnych skutków planowanych zmian. Ich realizacja i ostateczny wpływ na środowisko przyrodnicze powinny być regulowane na etapie konkretnych decyzji administracyjnych wydawanych w oparciu o ten dokument z zastosowaniem regulacji wynikających z przepisów dotyczących ochrony przyrody i środowiska.