

Urząd Miasta Żyrardowa, 96-300 Żyrardów, Plac Jana Pawła II

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŻYRARDOWA**

*obejmującego działki ewidencyjne o nr: 3519/36, 3519/5,
3519/23, 3519/12.*

Żyrardów, 2014.

Opracowanie: mgr inż. Maria Rogowska

SPIS TREŚCI

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY 2
2. PRZEDMIOT, CEL, ZAKRES I METODA SPORZĄDZENIA PROGNOZY 2
3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE PRZY SPORZĄDZENIU PROGNOZY 3
4. POŁOŻENIE I STAN ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU PLANU 3
5. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ORAZ JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI 4
6. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU I FUNKCJONOWANIA
ŚRODOWISKA NA OBSZARZE PLANU ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO
STANU PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU 4
7. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA
ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU 6
8. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ZNACZĄCEGO
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO I ZABYTKI 7
- 8.1. Określenie, analiza i ocena przewidywanego znaczącego oddziaływania na
poszczególne elementy środowiska i zagadnienia społeczne oraz wzajemne
oddziaływania między nimi, mogącego wynikać z realizacji ustaleń projektu planu..... 7
- 8.2. Określenie, analiza i ocena przewidywanych znaczących skutków dla środowiska
mogących wynikać z projektowanego przeznaczenia terenów..... 8
9. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA
USTANOWIONYCH NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I
KRAJOWYM ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTU PLANU 9
10. OCENA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE
LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ EWENTUALNYCH NEGATYWNYCH
ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO BĘDĄCYCH REZULTATEM REALIZACJI USTALEŃ
PROJEKTU PLANU..... 10
11. ANALIZA ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W
PROJEKCIE PLANU 11
12. NIEDOSTATKI I BRAKI MATERIAŁÓW UTRUDNIAJĄCE OCENĘ ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO USTALEŃ PROJEKTU PLANU 11
13. PRZEWIDYWANA ANALIZA REALIZACJI USTALEŃ PRJEKTU PLANU 11
14. WNIOSKI 11
15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM 12

1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY.

Bezpośrednią podstawą prawną sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy jest ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.). Zgodnie z działem IV, rozdziałem 1, art. 46 tej ustawy, projekt planu zagospodarowania przestrzennego gminy wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W ramach tego postępowania organ opracowujący projekt planu, sporządza prognozę oddziaływania na środowisko. Dokumenty te poddawane są opiniowaniu, a w następnej kolejności podlegają wyłożeniu do publicznego wglądu. Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu następuje już w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późn. zm.

Potrzeba sporządzania prognozy wynika ponadto z zapisu *art. 1 i 2* ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mówiącym o „zrównoważonym rozwoju” jako podstawie działań w dziedzinie określania, zakresu i sposobów postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele i ustalania zasad ich zagospodarowania, a tym samym nakazujący uwzględnienie w zagospodarowaniu przestrzennym wymagań ochrony środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi.

Niniejszą prognozę sporządzono zgodnie z art. 51 ust.2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z zakresem i stopniem szczegółowości prognozy uzgodnionym z właściwymi organami (art. 53 wymienionej ustawy).

2. PRZEDMIOT, CEL, ZAKRES I METODA SPORZĄDZENIA PROGNOZY.

Przedmiotem niniejszej prognozy jest określenie przewidywanych skutków dla środowiska miasta Żyrardowa, wynikających z realizacji projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, sporządzonego w wykonaniu uchwał: Uchwała Nr XLII/309/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 grudnia 2013 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą nr IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa dla tereny ograniczonego: ul. 1 – go Maja i Okrzei, rzeką Pisią, granicą działki przy ul. Wyspiańskiego i Chopina, rowem burzowym i ul. Limanowskiego, obejmującego działki o nr ewid. 3519/36, 3519/5, 3519/23 i 3519/12 oraz Uchwała nr XLVI/335/14 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 22 maja 2014 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XLII/309/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Projekt planu obejmuje działki ewidencyjne o nr: 3519/36, 3519/5, 3519/23, 3519/12, położone na terenie Dawnych Zakładów Lniarskich.

Celem prognozy jest ocena ewentualnego oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na środowisko i w związku z tym ewentualna weryfikacja rozwiązań planistycznych z punktu widzenia zasad ochrony środowiska i zdrowia ludzi, jak również ewentualna pomoc w formułowaniu warunków realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, ograniczających ewentualne niekorzystne oddziaływania.

Przyjęta metoda jest autorska i polega na:

- analizie ustaleń i zapisów projektu planu celem określenia charakteru, nasilenia oraz zasięgu przestrzennego prawdopodobnych oddziaływań planowanych funkcji na środowisko, ze szczególnym uwzględnieniem oddziaływania na powierzchnię ziemi, krajobraz i wody podziemne i powierzchniowe, klimat, kopaliny, rośliny i zwierzęta, a także oceny przyjętych rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń, przy założeniu metodycznym, że zgodnie z projektowanymi ustaleniami, na terenie planu docelowo powstanie zainwestowanie w wielkości i skali maksymalnej, na jakie plan pozwala;
- przeprowadzeniu analizy opracowania ekofizjograficznego celem oceny stanu środowiska w obszarze projektu planu i na obszarze ewentualnych wpływów pod kątem ustaleń w zakresie możliwości wykorzystania i eksploatacji środowiska,
- przeprowadzeniu analizy w zakresie zgodności projektu planu z obowiązującymi przepisami oraz uwarunkowaniami planistycznymi, a w szczególności przyrodniczymi;

- sprecyzowaniu wniosków w zakresie polityki realizacji ustaleń projektu planu i działań proekologicznych.

Dokumentacja niniejszej prognozy obejmuje część tekstową. Obszar planu obejmuje tylko trzy małe tereny o jednorodnym przeznaczeniu i analogicznym do przeznaczenia terenów sąsiednich, zlokalizowane w silnie zurbanizowanym centrum miasta Żyrardowa, nie zachodzi więc potrzeba sporządzenia części graficznej, ponadto aktualnie na dzień opracowania prognozy, żaden akt prawny nie określa czy prognoza powinna zawierać część graficzną.

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.

W opracowaniu wykorzystano następujące dokumenty:

- Oceniany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmujący działki ewid. o nr: 3519/36, 3519/5, 3519/23, 3519/12.
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby projektu planu miejscowego.
- Atlas Rzeczypospolitej z 1993r,
- Klimat obszarów zurbanizowanych. IGPIK. 1990r.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalony przez Sejmik Województwa Mazowieckiego w czerwcu 2004 roku (Uchwała Nr 65/2004 z dn. 07.06.2004 r.) wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko – obecnie trwają prace w/s aktualizacji planu.
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030 roku przyjęta na posiedzeniu Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 28 października 2013r. uchwałą nr 158/13.
- „Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016 (Uchwała Sejmu R.P. z dnia 22 maja 2009 roku (M.P. z 2009 roku Nr 34, poz. 501).
- Obowiązujące przepisy prawne w tym m.in. ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.), ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.), ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 145 z późn. zm.), ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r. (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.).
- Rozporządzenia Ministra Środowiska: – w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (z dnia 12.10.2011 roku - Dz. U. z 2011 r. Nr 237 poz. 1419); - w sprawie ochrony gatunkowej roślin (z dnia 05.01.2012 roku - Dz. U. z 2012 r. Nr 0 poz. 81); - w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (z dnia 09.07. 2004 roku - Dz. U. 2004r Nr 168, poz. 1675); - w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (z dnia 12.01.2011 roku – Dz. U. nr 25, poz. 133 i zmieniające z dnia 29.03.2012 roku – Dz. U. nr 0 poz. 358); w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (z dnia 13.04.2010 roku – Dz. U. z 2010 r. Nr 77 poz. 510 z późn. zm.);
- Rozporządzenie R.M. z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz. U. poz. 112 z 2014 r.).
- Informacje na temat obszarów objętych ochroną przyrody – strona internetowa (<http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>).

Tereny projektu planu nie znajdują się w granicach obszarów przyrodniczych prawnie chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Tereny projektu planu objęte są ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. POŁOŻENIE I STAN ZAGOSPODAROWANIA OBSZARU PLANU.

W granicach projektu planu znajdują się trzy małe fragmenty obszaru „Dawnych Zakładów Lniarskich”. Dwa fragmenty stanowią jedną działkę ewidencyjną, natomiast jeden fragment obejmuje dwie działki ewidencyjne. Teren oznaczony symbolem 1 UM i KX jest niezabudowany. Istniejący do niedawna budynek tzw. kotłownia zakładów lniarskich został rozebrany ze względu na zły stan techniczny. Teren oznaczony symbolem 2 UM zabudowany jest stacją elektroenergetyczną, obecnie nie wykorzystywaną na ten cel. W terenie o symbolu przeznaczenia 3 UM funkcjonuje budynek w którym prowadzona działalność gospodarcza często ulegała zmianom, głównie była to funkcja

magazynowa, a obecnie jest to pustostan. Tereny projektu planu wyposażone są w niezbędne media infrastruktury technicznej oraz posiadają zapewnioną obsługę komunikacyjną.

5. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego sporządzona jest niniejsza prognoza dotyczy fragmentów centralnej mocno zurbanizowanej części miasta Żyrardowa. Plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego. Projekt Uchwały jak i Rysunek Planu stanowiący załącznik do Uchwały zawierają ustalenia zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar projektu planu posiada obowiązujący plan miejscowy zatwierdzony uchwałą nr IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2003 roku, który był sporządzony do całego obszaru „Dawnych Zakładów Lniarskich”. Plan ten został zmieniony dla większości obszaru Dawnych Zakładów Lniarskich - Uchwała Nr XXXV/278/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 sierpnia 2013r. Zmieniony plan przeznaczają tereny pod usługi i mieszkalnictwo. W granicach zmienionego planu nie znalazły się tereny objęte omawianym projektem planu. Ponieważ ustalenia planu obowiązującego dla terenów objętych projektem planu nie pozwalają właścicielom na realizację swoich przyszłych zamierzeń inwestycyjnych, dlatego podjęto uchwałę o zmianę planu. W planie obecnie obowiązującym tereny oznaczone symbolem 1 UM i 3 UM posiadają przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej. Ciąg pieszy KX posiada adekwatne przeznaczenie. Natomiast teren oznaczony symbolem 2 UM w planie obowiązującym posiada przeznaczenie pod urzędnia i obiekty elektroenergetyczne. Projekt planu przeznaczają przedmiotowe tereny po zabudowę usługową i mieszkaniową (symbol przeznaczenia UM) oraz pod ciąg pieszo rowerowy o charakterze publicznym (symbol KX).

Prognoza, która była sporządzona do planu obowiązującego odnosi do całego obszaru objętego planem, brak szczegółowych odniesień do nieruchomości objętych projektem planu.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, według której prowadzona jest procedura sporządzenia omawianego projektu planu, ustalenia planu nie powinny naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu nie naruszają ustaleń „studium...”, zarówno w zakresie kierunków zagospodarowania jak i wymogów i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów w tym z zakresu ochrony środowiska.

Projekt planu nie koliduje z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – przyjętym przez Sejmik Woj. Mazowieckiego w czerwcu 2004 roku (Uchwała Nr 65/2004 z dn. 07.06.2004 r.) wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz nie koliduje z zapisami „Polityki Ekologicznej Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016” oraz z Programem Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego i Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2030.

6. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA NA OBSZARZE PLANU ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU.

Przedstawione poniżej rozpoznanie i analiza uwarunkowań oraz ocena stanu środowiska stanowią podsumowanie najważniejszych z punktu widzenia problematyki planu, ustaleń i informacji zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym – podstawowym – sporządzonym na potrzeby projektu planu.

Wpływ istniejącego zainwestowania na środowisko.

Na dzień sporządzania prognozy zabudowane są tylko dwa tereny i to prawie w 100%. Na jednym (symbol 2 UM) jest budynek „trafostacji”, obecnie nie wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem. Budynek w terenie o symbolu 3 UM nie jest wykorzystywany gospodarczo. Dotychczas funkcje budynku były zmienne. Trzeci teren (symbol 1 UM) nie jest zabudowany, ponieważ dotychczasowy budynek uległ rozbiórce. Z uwagi na brak w terenach działalności gospodarczej można prognozować, że obecny sposób użytkowania i zagospodarowania dla środowiska jest obojętny. Natomiast dotychczasowy sposób użytkowania i zagospodarowania tych terenów nie

wpłynął na degradację poszczególnych elementów środowiska, poza skutkami jakie wywołała dotychczasowa urbanizacja tej części miasta tzn. wyeliminowanie potencjalnych naturalnych zbiorowisk roślinnych, zubożenie świata zwierzęcego, zniszczenie wierzchniej urodzajnej warstwy gleby itp.. Elementy składowe środowiska abiotycznego tego rejonu miasta nie wykazują oznak degradacji, co miałyby potwierdzenie w zasobach właściwych służb ochrony środowiska.

W chwili obecnej środowisko przyrodnicze nie podlega większym zmianom, ponieważ obecna intensywność zmian antropopresyjnych jest zdecydowanie mniejsza i praktycznie uzależniona od prowadzonej działalności gospodarczej w tym funkcji zabudowy i skierowana na powolne modyfikowanie istniejącego sposobu zagospodarowania.

Warunki przyrodnicze i bioróżnorodność.

Pod względem klasyfikacji geobotanicznej /J.M. Matuszkiewicz – Atlas RP, 1993/ obszar miasta należy do południowo-zachodniej części krainy Południowomazowiecko-Podlaskiej w okręgu Łowicko-Warszawskim /E.3a.1/. Potencjalną roślinnością tego obszaru są bory mieszane i grądy odmiany warszawsko-podlaskiej.

Współczesny krajobraz roślinny nie ma charakteru naturalnego, ponieważ został przekształcony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych. Siedliska te systematycznie były przekształcane i w konsekwencji całkowicie wyparte przez człowieka.

W granicach projektu planu roślinność praktycznie nie występuje. Na skrawkach działek pojawia się rachityczna roślinność synantropijna, wynikająca z obecności w tym terenie człowieka, która jest uboga i trudno zaliczyć występujące tu gatunki do jakichkolwiek zbiorowisk roślinnych. Podobny świat roślinny dotyczy otoczenia przedmiotowych działek. Tereny albo są utwardzone płytami, kostką albo porasta je roślinność ruderalna, którą przez analogię można zaliczyć do zbiorowiska wieloletnich roślin ruderalnych klas *Chenopodietea* i *Srtemisietea vulgaris* Lohm., Prsg et R. TX 1950. Brak zieleni urządzonej i w terenach projektu planu i w otoczeniu.

Pod względem bogactwa fauny i awifauny tereny projektu planu jak i ich otoczenie są bardzo ubogie. Występują gatunki fauny charakterystyczne dla terenów o znacznej urbanizacji jak np.: wróble, wrony, kawki, myszy. Ubogość flory i fauny sprawia, że tereny projektu planu jak i ich otoczenie pozbawione są walorów przyrodniczych oraz różnorodności biologicznej.

Obszar projektu planu, nie jest objęty ochroną prawną w trybie ustawy o ochronie przyrody. *Nie stwierdzono występowania w tym terenie elementów i składowych przyrody ożywionej i nieożywionej, typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony, w tym w formie wyznaczenia obszarów natura 2000. Nie natrafiono na miejsca łęgowe lub żerowiska zwierząt. Najbliższe obszary natura 2000 znajdują się w odległości kilkunastu kilometrów na zachód od granic miasta (dolina rzeki Rawki) i na południe od granic miasta (grądy radziejowskie).*

Warunki geomorfologiczne i glebowo-wodne.

Według podziału fizyczno-geograficznego Polski /Kondracki i Rychling – Atlas RP 1993r./ miasto Żyrardów leży w obrębie mezoregionu Równiny Łowicko-Błońskiej. Pod względem geomorfologicznym, tereny projektu planu (jak i cały obszar miasta) są częścią rozległej płaskiej równiny tzw. wielkich stożków napływowych. Tereny projektu planu charakteryzują się bardzo małymi spadkami, niezauważalnymi na takiej przestrzeni.

Teren miasta Żyrardowa znajduje się w zachodniej części Niecki Warszawskiej, w obrębie Synklinorium Brzeźnego. Centralną część miasta budują głównie utwory lodowcowe – gliny zwałowe młodsze. Są to przeważnie gliny piaszczyste lub piaski gliniaste. Miąższość ich waha się od 2,0 m do 8,0 m maksymalnie. Grunty można uznać za nośne luźne lub słabo zagęszczone. W części przypowierzchniowej, znaczny udział w profilu geologicznym obszaru mają grunty nasypowe. Występują warstwy współczesnych osadów antropogenicznych. W terenach objętych planem nie występują zarejestrowane zbilansowane złoża surowców mineralnych.

Rejon miasta w którym występują tereny projektu planu, położony jest w obrębie zlewni Pisi Gągoliny i odwadniany jest przez samą rzekę. Do jednego z terenów (symbol 1 UM) przylega granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Oceniając ogólne warunki wodne jak i geologiczne dla celów budownictwa należy je uznać za korzystne, jednak przy sytuowaniu obiektów szczególnie wielkokubaturowych wskazane jest przeprowadzenie badań geotechnicznych lub geologiczno-inżynierskich.

Warunki kulturowo-krajobrazowe.

Tereny projektu planu, w tym dwa zabudowane, zlokalizowane są w centralnej części miasta w strefie o wysokim stopniu zurbanizowania, dlatego zalicza się je (jak i tę część miasta) pod względem naturalności krajobrazu do krajobrazu zurbanizowanego w klasie E. Krajobraz taki charakteryzuje się bardzo zubożałą fauną i florą, której podstawę stanowią gatunki wprowadzone przez człowieka.

Działki ewidencyjne objęte projektem planu położone są w granicach terenu uznanego za pomnik historii pod nazwą „Żyrardów – XIX wieczna Osada Fabryczna” - Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 4 stycznia 2012 roku (Dz. U z 2012r. Nr 11 poz. 59) oraz w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 520 - pod nazwą „Osada Fabryczna”. Żaden z obiektów występujących w granicach projektu planu nie jest objęty ochroną zabytkową w formie wpisu do rejestru zabytków czy do ewidencji zabytków. Natomiast w sąsiedztwie zlokalizowane są obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Warunki sozologiczne.

Na terenie miasta nie są prowadzone kompleksowe badania z zakresu monitoringu środowiska /poza fragmentarycznymi danymi dotyczącymi jakości powietrza/. W obszarach zurbanizowanych każdego miasta głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza jest emisja antropogeniczna. Gospodarka cieplna większości obiektów tej części miasta oparta jest o ciepłownię miejską.

Do źródeł emisji liniowej zalicza się emisja związana z ruchem samochodowym. Wielkość wprowadzanych do powietrza zanieczyszczeń, zależy od natężenia ruchu samochodowego, rodzaju samochodów poruszających się po drogach. Ulica 1 Maja, która przylega do kompleksu Dawnych Zakładów Lniarskich odznacza się znacznym natężeniem ruchu samochodowego, ponieważ jest jedną z głównych ulic miasta (kiedyś była w ciągu drogi krajowej nr 50). Jednak od terenów planu dzieli ją zwarta i wysoka zabudowa. W sąsiedztwie terenów projektu planu funkcjonują usługi ogólnospołeczne, nieuciążliwe, w związku z tym brak tu uciążliwych oddziaływań wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej.

Nie stwierdzono występowania w granicach projektu planu i bezpośrednim sąsiedztwie przemysłowych emitorów hałasu, czy zanieczyszczeń powietrza, nie występują obiekty, które stwarzałyby zagrożenie dla środowiska w tym środowiska zamieszkania, ani zakłady przemysłowe o podwyższonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Potencjalne zmiany środowiska przy braku realizacji ustaleń projektu planu.

Centralna część miasta, w której zlokalizowane są tereny planu, nie jest objęta ochroną w świetle przepisów ochrony przyrody. Środowisko przyrodnicze kompleksu Dawnych Zakładów Lniarskich posiada cechy charakterystyczne dla miejskich terenów zurbanizowanych tzn. pozbawione jest zasobów, które wymagałyby szczególnej ochrony, poza wymogami ochrony powietrza, wód, powierzchni ziemi, ustalonymi w przepisach z zakresu prawa ochrony środowiska, które odnoszą się do każdego terenu nawet silnie zurbanizowanego.

Środowisko biotyczne zostało całkowicie przekształcone antropogenicznie, brak jest różnorodności biologicznej i ekosystemowej i ze względu na sposób zagospodarowania (zarówno terenów planu jak i sąsiedztwa) stanowiący bariery ekologiczne, nie przewiduje się możliwości wzrostu bioróżnorodności zarówno w sferze florystycznej jak i faunistycznej.

Plany zagospodarowania przestrzennego pełnią szczególną rolę będąc zbiorem przepisów, obowiązujących wszystkie podmioty działające na danym terenie, określających przeznaczenie terenu oraz warunki na jakich może być prowadzona na tym terenie zabudowa lub inna forma zagospodarowania.

Brak realizacji ustaleń projektu planu nie wpłynie na poprawę aktualnego stanu środowiska. Uzasadnieniem takiej prognozy jest możliwość realizacji nowej zabudowy, przekształcenia istniejącej i prowadzenia działalności w oparciu o plan obecnie obowiązujący.

7. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego swymi ustaleniami akceptuje istniejący stan zagospodarowania z możliwością przekształcania lub rozbiórki istniejącej substancji

budynkowej oraz możliwości budowy nowych obiektów budowlanych. W kwestii przeznaczenia w planie obecnie obowiązującym, ogranicza zakres tego przeznaczenia tylko do funkcji usługowych i mieszkaniowych wykluczając tym samym obiekty produkcyjne, magazyny i składy. Można założyć, że projekt planu eliminuje pewien zakres problemów środowiskowych wynikających z ustaleń planu obecnie obowiązującego dla tego terenu. Działalność produkcyjna, składowa, magazynowa jest bardziej uciążliwa dla środowiska, chociażby z racji większej transportochłonności z udziałem transportu ciężkiego (tiry) czy też powstawania ewentualnych odpadów produkcyjnych, ścieków przemysłowych wymagających specjalistycznego zagospodarowania. Tak więc problemy ochrony środowiska wynikające z realizacji ustaleń projektu planu w zestawieniu z ewentualnymi, które mogłyby zaistnieć przy realizacji ustaleń planu obowiązującego, praktycznie nie występują.

Można przyjąć, że przy docelowej realizacji ustaleń projektu planu, zmiana w zagospodarowaniu obszaru będzie polegała praktycznie tylko na wzroście intensywności zabudowy. Aktualne zamierzenia inwestorów / właścicieli dotyczą budowy budynku w terenie o symbolu przeznaczenia 1UM, przebudowy i nadbudowy budynku dawnej „stacji trafo” (teren o symbolu 2UM) ewentualnie jej rozbiórka i budowa nowego budynku oraz przebudowy i nadbudowy budynku w terenie o symbolu 3UM. Budynki będą usługowe o zakresie usług raczej ogólnospołecznych (typu: handel, gastronomia, hotel, bankowość, ubezpieczenia itp.), mieszkalne lub o funkcji łączonej. Docelowa realizacja planowanych funkcji wpłynie jedynie na zwiększenie poboru wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz powstanie odpadów i ścieków. Systemy te będą oparte o zbiorcze systemy infrastruktury technicznej, tak więc nie będą to lokalne oddziaływania. Należy jednak zakładać, że w przedmiotowym terenie mogą być prowadzone usługi różnorodne, ponieważ plan nie ogranicza spectrum usługowego, jednak nie należy spodziewać się usług uciążliwych dla środowiska w tym środowiska zamieszkania. *Powyższe nie daje podstaw do prognozowania, że wystąpią problemy ochrony środowiska, związane z realizacją ustaleń projektu planu. Inwestycje określone projektem planu, będą w zdecydowanie mniejszym stopniu wpływać na środowisko niż inwestycje określone planem obecnie obowiązującym dla tych terenów.*

Tereny objęte granicami projektu planu nie są położone w obszarach cennych przyrodniczo i podatnych na zniszczenie czy degradację.

Nie przewiduje się problemów środowiskowych (ani dla środowiska gruntowo-wodnego, ani dla powietrza, ani dla walorów krajobrazowych i kulturowych ani dla środowiska zamieszkania), które mogłyby wynikać z racji realizacji ustaleń projektu planu, poza podstawowymi które związane są z funkcjonowaniem terenów zurbanizowanych.

Należy podkreślić, że ewentualne zaistniałe problemy środowiskowe będą szczegółowo analizowane, badane i rozwiązane na etapie procedur z zakresu ochrony środowiska i prawa budowlanego, związanych z zabudową i zagospodarowywaniem terenów, aczkolwiek takich nie przewiduje się.

8. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO I ZABYTKI.

8.1. Określenie, analiza i ocena przewidywanego znaczącego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska i zagadnienia społeczne oraz wzajemne oddziaływania między nimi, mogącego wynikać z realizacji ustaleń projektu planu.

Jak już niejednokrotnie podkreślano omawiany projekt planu z racji zmian jakie wprowadza w dotychczasowym przeznaczeniu terenu, nie wpłynie znacząco na zmianę stanu środowiska. Poniżej przedstawiono ewentualne oddziaływania, które mogą wynikać z realizacji ustaleń projektu planu, przy założeniu, że oddziaływanie to będzie mniejsze, niż wynikające z ustaleń planu obecnie obowiązującego:

w zakresie środowiska gruntowo-wodnego i wód powierzchniowych – generalnie można prognozować, że nie powinno zaznaczyć się oddziaływanie na zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód. Projektowana / istniejąca zabudowa i jej funkcjonowanie zgodnie z wymogami projektu planu jak i zgodnie z wymogami stawianymi przez przepisy ochrony środowiska nie powinny stwarzać zagrożenia dla środowiska gruntowo-wodnego. Projekt planu ustala obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, ścieki komunalne w tym z obiektów usługowych, zgodnie z ustaleniami planu będą odprowadzane do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Projekt planu nie wprowadza do obszaru inwestycji, które mogłyby oddziaływać negatywnie na środowisko gruntowo-wodne. W związku z dodatkowym utwardzeniem powierzchni terenu na skutek

intensyfikacji zabudowy nastąpi ograniczenie istniejącej powierzchni infiltracji, jednak bez znaczącego skutku dla środowiska gruntowo-wodnego.

w zakresie powietrza atmosferycznego – może minimalnie zaznaczyć się zwiększona emisja zanieczyszczeń do środowiska z tytułu wzrostu mobilności komunikacyjnej przedmiotowego obszaru. Gospodarka cieplna obszaru będzie oparta o zbiorczy system ciepłowniczy. Obiekty usługowe raczej nie będą generować związków zanieczyszczających atmosferę.

Mając na względzie powyższe, nie należy się spodziewać pogorszenia istniejącego stanu higieny powietrza atmosferycznego z tytułu realizacji ustaleń projektu planu.

w zakresie klimatu akustycznego – może minimalnie zaznaczyć się zwiększona emisja hałasu do środowiska z tytułu wzrostu mobilności komunikacyjnej, jednak komunikacja jest w tym rejonie ograniczona praktycznie tylko do transportu osobowego i to tylko formy dojazdowej do działek przedmiotowych lub działek w sąsiedztwie. Nie przewiduje się oddziaływania procesów technologicznych (w obiektach usługowych) generujących hałas do środowiska.

Projekt planu ogranicza ewentualną uciążliwość akustyczną wynikającą z prowadzonej działalności usługowej do granic terenu / działki budowlanej /lokalu inwestora. Projekt planu tereny o symbolu przeznaczenia UM pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

w zakresie walorów krajobrazowych, środowiska kulturowego i ochrony zabytków – przewidywane projektem planu zagospodarowanie terenów, nie spowoduje niekorzystnych zmian w strukturze istniejącego krajobrazu i walorów kulturowych. Tereny projektu planu położone są w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków oraz w granicach terenu uznanego za pomnik historii. Istniejące budynki nie są obiektami zabytkowymi. Projekt planu dość szczegółowo określa gabaryty budynków i ich charakter (jak np. wystrój architektoniczny, kolorystykę, materiał budowlany) co powinno pozwolić na ochronę walorów i wartości zabytkowych zespołu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nazwą „Osady Fabrycznej”.

w zakresie środowiska biotycznego: zwierzęta, rośliny, grzyby, ptaki, siedliska przyrodnicze oraz różnorodności biologicznej – nie wystąpią niekorzystne przekształcenia środowiska biotycznego terenów projektu planu i ich otoczenia, gdyż szata roślinna i świat zwierzęcy oraz bioróżnorodność terenu wskazanego do zabudowy są ubogie, składowe środowiska nie przedstawiają walorów przyrodniczych, a teren od dawna jest przekształcony antropogenicznie i położony w rejonie miasta o dużym stopniu zurbanizowania. Projekt planu wprowadza obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej, aczkolwiek na bardzo niskim i nawet 0 poziomie z racji istniejącego już stopnia zabudowy.

w zakresie ochrony gleb i powierzchni ziemi – nie nastąpią przekształcenia rzeźby terenu w stosunku do ukształtowania istniejącego.

w zakresie oddziaływania na klimat – nie przewiduje się zmian w zakresie klimatu lokalnego.

w zakresie oddziaływania pól elektromagnetycznych – ustalenia projektu planu nie powodują powstawania źródeł oddziaływania pól elektromagnetycznych.

w zakresie nadzwyczajnego zagrożenia środowiska – ustalenia projektu planu nie dają podstaw do stwierdzenia, iż wystąpią zagrożenia poważnych awarii.

w zakresie zagadnień społecznych – skutki pozytywne. Ustalenia planu pozwolą właścicielom / inwestorom na zagospodarowanie nieruchomości i wykorzystanie ich zgodnie z zapotrzebowaniem.

w zakresie potrzeb obrony i bezpieczeństwa kraju – ustalenia projektu planu raczej nie mają wpływu na potrzeby obrony i bezpieczeństwa kraju, natomiast nie kolidują z ogólnie obowiązującymi zasadami bezpieczeństwa ludzi.

8.2. Określenie, analiza i ocena przewidywanych znaczących skutków dla środowiska mogących wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu.

Można prognozować, że inwestycje realizowane w oparciu o ustalone projektem planu przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania terenów, nie spowodują znaczących zmian, które spowodowałyby zachwianie równowagi przyrodniczej, zarówno lokalnie jak i w skali całego miasta. Ewentualny wpływ na środowisko może być zdecydowanie mniejszy niż ewentualny wpływ

spowodowany przeznaczeniem w planie obowiązującym z racji ograniczenia zakresu przeznaczenia tylko do usług i mieszkalnictwa, a wykluczenia działalności produkcyjnej, magazynowej i składowej. Realizacja ustaleń projektu planu, będzie się odbywać kosztem środowiska już bardzo przekształconego działalnością człowieka.

Reasumując, realizacja ustaleń planistycznych wynikających z przeznaczenia i zagospodarowania terenu, nie powinna znacząco oddziaływać na środowisko, przy respektowaniu ustaleń projektu planu w zakresie wymogów dotyczących ochrony środowiska i realizacji infrastruktury technicznej.

Analiza w zakresie oddziaływania bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, krótkoterminowego, średnioterminowego, długoterminowego, stałego i chwilowego:

- Przy budowie nowych budynków czy przebudowie istniejącego w terenie zaznaczy się oddziaływanie **krótkoterminowe, skumulowane i bezpośrednie**. Związane będzie z hałasem jaki powodować będą maszyny i urządzenia budowlane oraz hałas komunikacyjny przy budowie nowych inwestycji, przebudowie, remoncie istniejących obiektów. Uciążliwości te znikną z chwilą zakończenia robót.
- W sytuacji, gdy podczas eksploatacji zabudowy nie będą odpowiednio zagospodarowywane odpady komunalne, ścieki, może nastąpić **bezpośrednie i trwałe** oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne.
- Na pewno docelowe zagospodarowanie terenu, spowoduje zwiększone wytwarzanie odpadów czy ścieków, które wymagają zagospodarowania i utylizacji w związku z czym, stan ten spowoduje niewielkie **pośrednie i trwałe** oddziaływanie na środowisko, aczkolwiek będzie dotyczyło terenów związanych z utylizacją i zagospodarowaniem odpadów i ścieków, zlokalizowanych poza terenami projektu planu.
- Oddziaływaniem **stałym** będzie docelowe utwardzenie części terenów z tytułu zwiększenia zabudowy na jaką projekt planu pozwala.
- Oddziaływanie **chwilowe i odwracalne** zaznaczy się na etapie realizacji inwestycji i dotyczyć będzie zniszczenia powierzchni biologicznie czynnej, aczkolwiek ubogiej. Po zakończeniu budowy i zagospodarowaniu terenu z odtworzeniem na części niezabudowanej powierzchni biologicznej, oddziaływanie to zostanie częściowo wyeliminowane.
- Można prognozować, że **długoterminowe** oddziaływanie spowodowane projektem planu będzie charakterystyczne jak każdego obszaru zurbanizowanego.

9. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONYCH NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTU PLANU.

Podstawowym celem ochrony środowiska zarówno na szczeblu krajowym jak i międzynarodowym jest zasada zrównoważonego rozwoju, w myśl której rozwój społeczno-gospodarczy powinien następować przy zachowaniu równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń. Równowaga przyrodnicza występuje wtedy, gdy na danym obszarze istnieje równowaga we wzajemnym oddziaływaniu: człowieka, składników przyrody żywej i układu warunków siedliskowych tworzonych przez składniki przyrody nieożywionej.

Na terenach cennych przyrodniczo dla zachowania wyżej wymienionej zasady tworzy się obszary przyrodnicze prawnie chronione.

Tereny projektu planu są od dawna przekształcone antropogenicznie, w związku z czym nie posiadają żadnych walorów przyrodniczych, które wymagałyby utworzenia prawnych form ochrony przyrody.

Ustalenia projektu planu wprowadzają ograniczenia wynikające z zakresu ochrony środowiska i gospodarki przestrzennej jak: ograniczają powierzchnię zabudowy wprowadzając obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej; wprowadzają wymóg kompleksowego wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i urządzenia chroniące środowisko, wprowadzają zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko .

Projekt planu pozostaje w spójności z opracowaniem z zakresu strategii ochrony środowiska, odnoszącym się do obszaru miasta Żyrardowa - Program Ochrony Środowiska dla miasta Żyrardowa na lata 2010 – 2014 z perspektywą do roku 2016.

Projekt planu został sporządzony w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a zgodnie z jej zapisami plan miejscowy powinien pozostawać w spójności z planem województwa. Tak więc plan miejscowy, za pośrednictwem planu wojewódzkiego, pozostaje w spójności z polityką państwa w zakresie: „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”; „Polityki Ekologicznej Państwa w latach 2009 – 2012 z perspektywą do roku 2016” ; „Polska 2025- długookresowej strategii trwałego i zrównoważonego rozwoju. Wychodząc z założenia, że dokumenty regionalne i krajowe zawierają cele i założenia europejskiej i światowej polityki ekologicznej można prognozować, że cele ochrony środowiska oraz zasady ich realizacji zawarte w projekcie planu są zbieżne z odpowiadającymi im celami i zasadami polityki ekologicznej, ustanowionymi na szczeblu krajowym, europejskim i międzynarodowym.

Wobec powyższego można prognozować, że podstawowe cele ochrony środowiska wynikające z aktów prawnych odnoszących się do ochrony środowiska ustanowione na szczeblu krajowym, wspólnotowym i międzynarodowym, zostały uwzględnione przy konstrukcji projektu planu.

10. OCENA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ EWENTUALNYCH NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO BĘDĄCYCH REZULTATEM REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU.

Rozwiązania przyjęte ustaleniami projektu planu mające na celu ochronę elementów środowiska przyrodniczego oraz prawidłowego bezkonfliktowego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej są ogólne i ramowe, możliwe do zapisania w planie. Generalnie można przyjąć, że wyczerpują problematykę ochronną i są optymalne.

Projekt planu zawiera szereg rozwiązań i zasad zagospodarowania, które mają na celu ochronę środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi oraz kształtowanie ładu przestrzennego.

Rozwiązania te dotyczą:

- Zostały określone podstawowe zasady wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej, a szczególnie w zakresie odprowadzania i utylizacji ścieków i gospodarki odpadami.
- Ustalony jest wymóg realizacji urządzeń chroniących środowisko w związku z realizacją inwestycji, cyt. z planu „ustala się zasadę realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych zgodnie z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu”.
- Obowiązuje cyt. z planu “ Ustala się, iż wszelka ponadnormatywna emisja wynikająca z prowadzonej działalności usługowej, winna się zamykać w granicach terenu /działki budowlanej / lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny”.
- Obowiązuje zachowanie w obrębie działki budowlanej powierzchni biologicznie czynnej wg. wskaźnika określonego w procentach i ustalonego dla terenu.
- Obowiązuje cyt. z planu „zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko”.
- Tereny z zabudową mieszkaniową zaliczone są do rodzajów terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu jako tereny mieszkaniowo-usługowe.
- Projekt planu dość szczegółowo określa formę architektoniczną budynków z racji wartości zabytkowych i historycznych obszaru Dawnych Zakładów Lniarskich w obrębie którego zlokalizowane są tereny projektu planu.
- Wprowadzony został wymóg odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej.

Reasumując, można stwierdzić, iż rozwiązania przyjęte ustaleniami projektu planu są na tym etapie wystarczające dla ochrony środowiska w tym kulturowego przed niekorzystnym oddziaływaniem i dla ochrony zdrowia publicznego.

11. ANALIZA ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE PLANU.

Przeprowadzając analizę porównawczą wariantu zagospodarowania terenów określonego projektem planu z wariantem nie dopuszczenia projektowanego przeznaczenia lub z wariantem innej lokalizacji terenów pod planowane przeznaczenie, należy stwierdzić, iż zawsze jest to podstawowy problem między rozwojem i urbanizacją miast a środowiskiem.

Teren ten, posiada już przeznaczenie w planie obecnie obowiązującym, a projekt planu ogranicza tylko zakres przeznaczenia, wykluczając działalność produkcyjną, magazynową i składową, dlatego trudno mówić o wariantowości i alternatywnych rozwiązaniach. Ponadto przeznaczenie terenu projektu planu nie koliduje z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Plan jest dokumentem o znacznym stopniu ogólności i nie odnosi się szczegółowo do charakteru inwestycji szczególnie z zakresu usług, dlatego w odniesieniu do konkretnej inwestycji ocena jej oddziaływania na środowisko i ewentualne zastosowanie rozwiązań alternatywnych może nastąpić na etapie procedury OOS. Alternatywne rozwiązania mogą dotyczyć wówczas rozwiązań technicznych i technologicznych danej inwestycji w zależności od szczegółowych uwarunkowań.

12. NIEDOSTATKI I BRAKI MATERIAŁÓW UTRUDNIAJĄCE OCENĘ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ PROJEKTU PLANU

W trakcie sporządzania prognozy nie stwierdzono istotnych niedostatków i braków materiałów, które ograniczyłyby lub uniemożliwiły wykonanie prognozy.

13. PRZEWIDYWANA ANALIZA REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU

Biorąc pod uwagę cel sporządzenia niniejszego projektu planu, który był niejednokrotnie podkreślany oraz rozwiązania zaproponowane w projekcie planu związane z ewentualnymi nowymi realizacjami i warunkami zagospodarowania terenów można założyć, że brak podstaw do stwierdzenia, że wymagane są szczególne analizy lub monitoring wpływu realizacji ustaleń planu na środowisko.

Zgodnie z art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy/Prezydent Miasta/Burmistrz Miasta dokonuje oceny aktualności planów miejscowych raz na kadencję. Wraz z oceną aktualności planów powinna być wykonana analiza skutków ich realizacji.

14. WNIOSKI

1. Ustalone projektem planu przeznaczenie, warunki użytkowania i zagospodarowania terenów, jak również dotychczasowe ich przeznaczenie, pozwalają prognozować, że realizacja ustaleń projektu planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko. Określone proekologicznie i ochronne zasady i warunki zagospodarowania terenów w tym wymóg realizacji infrastruktury technicznej i urządzeń chroniących środowisko, wprowadzenie do działek budowlanych/terenu wymaganej powierzchni biologicznie czynnej, pozwolą w znacznym stopniu zminimalizować i zrekompensować ewentualne niekorzystne oddziaływanie.
2. W wyniku realizacji ustaleń projektu planu nie wystąpi oddziaływanie transgraniczne, ponieważ miasto Żyrardów nie jest położone w obszarze przygranicznym a realizacja ustaleń projektu planu nie tworzy żadnych ewentualnych skutków środowiskowych, których charakter mógłby posiadać znaczenie transgraniczne.
3. Można prognozować, że realizacja ustaleń projektu planu nie powinna wpłynąć na: pogorszenie warunków życia mieszkańców i użytkowników terenów sąsiednich, powstanie zagrożenia oddziaływania pól elektromagnetycznych, ryzyko nadzwyczajnych zagrożeń oraz generalnie nie powinna oddziaływać negatywnie na dobra materialne i dobra kultury oraz środowisko przyrodnicze.
4. Można prognozować, że rozwiązania sprzyjające ochronie środowiska, możliwe do określenia na etapie projektu planu, inne niż określone ustaleniami omawianego projektu planu nie występują. Nie precyzuje się w związku z tym propozycji zmian do uwzględnienia w projekcie planu.

15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzana jest prognoza oddziaływania tego planu na środowisko. Niniejsza prognoza została sporządzona do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, sporządzonego w wykonaniu uchwał: Uchwała Nr XLII/309/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 grudnia 2013 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą nr IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2003 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Żyrardowa dla tereny ograniczonego: ul. 1 – go Maja i Okrzei, rzeką Pisią, granicą działki przy ul. Wyspiańskiego i Chopina, rowem burzowym i ul. Limanowskiego, obejmującego działki o nr ewid. 3519/36, 3519/5, 3519/23 i 3519/12; Uchwała nr XLVI/335/14 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 22 maja 2014 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr XLII/309/13 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 grudnia 2013 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Projekt planu obejmuje działki ewidencyjne o nr: 3519/36, 3519/5, 3519/23, 3519/12.

Prognoza oddziaływania na środowisko ma na celu przeprowadzenie analizy, czy w wyniku realizacji ustaleń projektu planu nastąpi niekorzystne, znaczące oddziaływanie na środowisko i zabytki. W przypadku wystąpienia takiego oddziaływania, w prognozie winny być wskazane alternatywne rozwiązania ograniczające niekorzystny wpływ na środowisko lub sposoby kompensacji tego środowiska.

Tereny projektu planu znajdują się w centralnej części miasta w kompleksie Dawnych Zakładów Lniarskich. W granicach projektu planu znajdują się cztery nieduże działki ewidencyjne. Teren oznaczony symbolem 1 UM i KX jest niezabudowany. Istniejący do niedawna budynek tzw. kotłownia zakładów lniarskich został rozebrany ze względu na zły stan techniczny. Teren oznaczony symbolem 2 UM zabudowany jest stacją elektroenergetyczną, obecnie nie wykorzystywaną na ten cel. W terenie o symbolu przeznaczenia 3 UM funkcjonuje budynek, w którym prowadzona działalność gospodarcza często ulega zmianom, głównie była to funkcja magazynowa. Obszar planu wyposażony jest w niezbędne media infrastruktury technicznej oraz posiada zapewnioną obsługę komunikacyjną.

Obszar projektu planu posiada obowiązujący plan miejscowy zatwierdzony uchwałą nr IX/76/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 29 maja 2003 roku, który był sporządzony do całego obszaru „Byłych Zakładów Lniarskich”. Ustalenia obecnego planu dla przedmiotowych działek nie pozwalają właścicielom na zrealizowanie planowanych inwestycji, dlatego sporządzany jest nowy plan miejscowy. W planie obecnie obowiązującym przedmiotowe tereny posiadają przeznaczenie pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny i zabudowę usługową. Natomiast projekt planu przeznacza je pod usługi i mieszkalnictwo – symbol UM – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej. Ustalenia projektu planu uwzględniają położenie terenów w granicach obszaru zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nazwą „Osada Fabryczna” oraz w granicach terenu uznanego za pomnik historii. Projekt planu zakazuje realizacji w terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem łączności publicznej.

Ustalenia projektu planu nie kolidują z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

Generalnie można stwierdzić, że rozwiązania sprzyjające ochronie środowiska, możliwe do zrealizowania w istniejących warunkach lokalnych w tym ekonomicznych, inne niż określone ustaleniami projektu planu nie występują. Ponadto projekt planu spełnia wymogi w zakresie ochrony środowiska ustanowione na szczeblu państwowym, unijnym i międzynarodowym.

W jakim stopniu określone projektem planu warunki realizacji inwestycji, będą respektowane i przestrzegane, w takim stopniu zostanie osiągnięty zamierzony efekt. Kolejne etapy realizacji inwestycji od projektu do realizacji będą nadzorowane przez właściwe służby nadzoru.