

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr
XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006
roku w zakresie obszaru ograniczonego ulicami: 11 listopada, F.
Chopina, Legionów Polskich, Mostową.

ŻYRARDÓW, Marzec 2009 rok

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 TERENU OPRACOWANIA	3
5. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU ZMIANY 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 ZMIANY PLANU	4
7. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCYCH Z PROJEKTU ZMIANY PLANU	6
8. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA NA POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA ORAZ ZABYTKI	6
9. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONYCH NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTU ZMIANY PLANU	6
10. OCENA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ EWENTUALNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	7
11. ANALIZA ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZMIANY PLANU	8
12. PRZEWIDYWANA ANALIZA REALIZACJI USTALEŃ ZMIANY PLANU	8
13. WNIOSKI	8
14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	8

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). 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, mówiący 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 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 oraz zgodnie z zakresem i stopniem szczegółowości prognozy w myśl art. 53 niniejszej ustawy.

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

Przedmiotem niniejszej prognozy jest określenie przewidywanych skutków dla środowiska miasta Żyrardowa, które mogą wynikać z realizacji zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/184/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006 roku w zakresie obszaru ograniczonego ulicami: 11 listopada, F. Chopina, Legionów Polskich, Mostową.

Celem prognozy jest ocena ewentualnego oddziaływania realizacji ustaleń 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 zmiany planu celem określenia charakteru, nasilenia oraz zasięgu przestrzennego prawdopodobnych oddziaływań planowanej 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 w zmianie planu rozwiązań eliminujących lub ograniczających negatywne oddziaływania na środowisko realizacji ustaleń zmiany planu, przy założeniu metodycznym, że zgodnie z projektowanymi ustaleniami, na terenie zmiany planu docelowo powstanie zainwestowanie w wielkości i skali maksymalnej, na jakie zmiana planu pozwala;
- przeprowadzeniu analizy opracowania ekofizjograficznego celem oceny stanu środowiska w terenie zmiany planu i na obszarze ewentualnych wpływów pod kątem ustaleń zmiany planu w zakresie możliwości wykorzystania i eksploatacji środowiska,
- przeprowadzeniu analizy w zakresie zgodności projektu zmiany planu z obowiązującymi przepisami oraz uwarunkowaniami planistycznymi, a w szczególności przyrodniczymi;
- sprecyzowaniu wniosków w zakresie polityki realizacji zmiany planu i działań proekologicznych.

Dokumentacja niniejszej prognozy obejmuje część tekstową i część graficzną. Część graficzna opracowana jest na projekcie rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego terenu, pomniejszonego do skali 1:2000, *aktualnie na dzień opracowania*

prognozy, żaden akt prawny nie określa skali w jakiej winna być opracowana część graficzna prognozy i czy być powinna.

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY.

W opracowaniu wykorzystano następujące dokumenty:

- Oceniany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXIII/183/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006 roku.
- Mapy ewidencyjne w skali 1:5000 dla terenu objętego planem,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardów,
- Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu.
- Atlas Rzeczypospolitej z 1993r,
- Klimat obszarów zurbanizowanych. IGPIK. 1990r.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego –2004r. wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko.
- „Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2003-2006 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2007-2010” /M.P.z 2003r.Nr 33.poz.433
- Obowiązujące przepisy prawne w tym m.in. ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. nr 29 poz.880 z 2004r.), ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. z późniejszymi zmianami (j.t. Dz. U. Nr 121 poz. 1266 z 2004 r.), ustawa Prawo wodne z 18 lipca 2001 r. (Dz. U. Nr 115 poz. 1229 z 2001 r.) z późn. zm., ustawa Prawo ochrony środowiska z dn. 27 kwietnia 2001r. z późn. zm. (j.t. Dz. U. Nr 129 poz.902 z 2006r.),
- Rozporządzenie R.M. z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z 2004 r. z późn. zm.).

W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, w związku z tym dla tego obszaru nie obowiązują żadne akty prawne powołane na podstawie wymienionej ustawy.

W granicach zmiany planu nie występują obiekty zabytkowe będące w ewidencji konserwatora zabytków, objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w związku z czym nie obowiązują wytyczne konserwatorskie i zapisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dn. 23 lipca 2003r. /Dz. U. Nr 162 poz. 1568 z 2003r./

4. POŁOŻENIE I STAN ZAGOSPODAROWANIA TERENU OPRACOWANIA.

Przedmiotowy obszar znajduje się w środkowo-zachodniej części obszaru miasta. Otaczają go ulice: 11 listopada, Legionów Polskich, Mostowa i Szopena. Od południa obszar graniczy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej przez ul. Legionów Polskich z zabudową o charakterze kamienic dwu i trzy piętrowych, przez ul. 11 listopada z zabudową wielorodzinną o charakterze blokowym. Teren ten praktycznie już od początków powstania miasta podlegał procesowi urbanizacyjnemu. Teren jest w około 10% zabudowany kamienicami w średnim stanie technicznym oraz zniszczonymi budynkami gospodarczymi.

Wcześniej wzdłuż ul. Legionów Polskich był zabudowany historycznymi kamienicami, z których część znajdowała się pod ochroną konserwatorską. Obecnie prawie cała pierzeja ul. Legionów Polskich została wyburzona i jest „pusta”. Zmiany środowiskowe w tym historyczne są tak głębokie, że obecnie o terenie można mówić jedynie w kategoriach miejskiego środowiska zurbanizowanego bez walorów przyrodniczych i kulturowych.

Teren jest wyposażony w sieć elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacji sanitarnej.

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

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego sporządzona jest niniejsza prognoza dotyczy terenu położonego w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

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.

Głównym celem projektu zmiany planu jest dopuszczenie w obszarze zmiany planu zabudowy czterokondygnacyjnej, ponieważ ustalenia planu obowiązującego dopuszczają zabudowę maksimum trzykondygnacyjną.

Zmiana planu w swych ustaleniach przeznacza obszar w granicach opracowania pod zabudowę mieszkaniową z zabudową usługową, zgodnie z przeznaczeniem planu obowiązującego. Z uwagi na brak sprecyzowanego rodzaju zabudowy mieszkaniowej, w terenie może być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.

Zgodnie z wymienioną wyżej ustawą wg., której prowadzona jest procedura sporządzenia niniejszej zmiany planu, ustalenia planu winny być zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Miasto Żyrardów posiada „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa” zatwierdzone Uchwałą Nr XVI/126/99 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 30 grudnia 1999r.

Rozwiązania przyjęte w projekcie zmiany planu, są zgodne z zapisami „studium....”, zgodnie z wymogami ustawy, zarówno w zakresie kierunków zagospodarowania jak i przeznaczenia, wymogów i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów. „Studium....” przeznacza teren pod zabudowę mieszkaniową.

Projekt planu nie koliduje z planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego – 2004r. wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz jest zgodny z zapisami „Polityki Ekologicznej Państwa na lata 2003-2006 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2007-2010”.

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 określenie i analiza uwarunkowań oraz ocena stanu środowiska stanowią podsumowanie najważniejszych z punktu widzenia problematyki zmiany planu, ustaleń i informacji zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym– sporządzonym na potrzeby przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Żyrardowa.

Wpływ istniejącego zainwestowania na środowisko.

Obecny stan zagospodarowania terenu, na który składa się nieliczna zabudowa nie wpływa ujemnie na środowisko.

Oddziaływanie jest charakterystyczne jak każdego terenu zurbanizowanego, jedynie skala oddziaływania jest zależna od intensywności zabudowy. Jak wcześniej wspomniano stopień zabudowy jest niewielki stąd i oddziaływanie jest małe. Pusty obecnie teren jest efektem wyburzenia starej substancji mieszkaniowej.

Warunki przyrodnicze.

Obszar objęty granicami zmiany planu, pod względem przyrodniczym jest całkowicie przekształcony antropogenicznie. Siedliska naturalne zostały wyeliminowane. Występują zbiorowiska roślinne synantropijne, a głównie ruderalne, które porastają części trawiaste obszaru oraz towarzyszą nielicznej zabudowie.

Z fauny występują gatunki pospolite jak: z ssaków: nornice, myszy itp.; z ptaków: wróble, wrony itp..

Teren pod względem morfologicznym jest mało urozmaicony. Położony jest na Nizinie Środkowowschodniej w obrębie Równiny Łowicko-Błońskiej.

Obszar opracowania usytuowany jest skrajnie w stosunku do korytarzy ekologicznych i nie stanowi elementu połączeń przyrodniczych chociażby ze względu na stan zainwestowania otoczenia, które jest znacznie zurbanizowane. ***Na badanym terenie nie ma obiektów objętych ochroną w myśl przepisów o ochronie przyrody oraz aktów prawnych powołujących poszczególne formy ochrony przyrody,***

Reasumując obszar objęty zmianą planu, nie posiada walorów ściśle przyrodniczych.

Teren zmiany planu jak i bezpośrednie otoczenie znajdują się poza systemem wielkoobszarowych obszarów przyrodniczych chronionych i do takiej ochrony się nie kwalifikują. Nie występują tu typy siedlisk przyrodniczych oraz gatunki roślin i zwierząt wymagające ochrony, w tym w formie wyznaczenia obszarów natura 2000.

Warunki kulturowe.

Na obszarze zmiany planu nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub będące w ewidencji konserwatora zabytków. W przeciwległej pierzei ul. Legionów Polskich u zbiegu z ul. Chopina usytuowany jest budynek (kamienica) dwukondygnacyjna będąca w ewidencji konserwatorskiej.

Warunki sozologiczne.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany planu funkcjonują drogi (ulice) obsługi terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średnim natężeniu ruchu. W terenie może się zaznaczać oddziaływanie ruchu samochodowego.

Nie stwierdzono występowania w obszarze zmiany planu, ani w bezpośrednim otoczeniu źródeł zanieczyszczenia powietrza związkami „technologicznego” pochodzenia.

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.

Projekt zmiany planu, do którego opracowana jest niniejsza prognoza, sankcjonuje w części istniejący stan użytkowania i zagospodarowania obszaru.

Zachowuje przede wszystkim ustalenia planu obecnie obowiązującego w zakresie przeznaczenia terenu i stopnia zabudowy.

Brak realizacji ustaleń zmiany planu nie wpłynie więc na poprawę istniejącego stanu środowiska już przekształconego antropogenicznie. Gospodarowanie w terenie zgodnie z przewidywanym przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania określonymi w zmianie planu nie wpłynie na pogorszenie istniejącego stanu środowiska.

Zaniechanie działalności w tym terenie czyli brak realizacji ustaleń zmiany planu z punktu widzenia środowiska jest obojętny, ponieważ teren byłby zagospodarowywany w oparciu o ustalenia planu obowiązującego. Zmiana planu pozwala usankcjonować zagospodarowanie terenu stosownie do potrzeb społeczności lokalnej.

Zmiana wprowadzona niniejszą uchwałą odnosi się praktycznie tylko do zwiększenia wysokości zabudowy o jedną kondygnację.

Tak więc potencjalne zmiany środowiska nie zaistnieją, gdyż pozostawiono sposób użytkowania i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu obowiązującego.

Zestawiając oddziaływanie realizacji ustaleń zmiany planu na środowisko z funkcjonowaniem środowiska przy realizacji zagospodarowania w oparciu o ustalenia planu obowiązującego można stwierdzić, iż brak realizacji ustaleń zmiany planu w aspekcie środowiska przyrodniczego jest obojętny.

7. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCYCH Z PROJEKTU ZMIANY PLANU.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, swymi ustaleniami sankcjonuje istniejące i projektowane w planie obowiązującym formy użytkowania i zagospodarowania terenu.

Można przyjąć, że przy docelowej realizacji ustaleń zmiany planu, zmiana w zagospodarowaniu obszaru w stosunku do zagospodarowania, które nastąpiłoby w oparciu o plan obowiązujący będzie dotyczyła tylko wysokości zabudowy, co wpłynie nieznacznie na wystrój wnętrza ulicy Legionów Polskich. Pierzeja tej ulicy zabudowana jest kamieniczkami o maksimum trzech kondygnacjach, a plan dopuszcza na odcinku (objętym zmianą planu) cztery kondygnacje. Jednak wysokość maksymalna ograniczona została do 12,0 m n.p.t., co jest korzystne z punktu widzenia dysharmonii przestrzenno-wysokościowej wnętrza ulicy.

Poza powyższym, zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem i określonymi warunkami w niniejszej zmianie, nie będzie skutkowało innym oddziaływaniem niż określone do ustaleń planu dotychczas obowiązującego.

Tak więc ustalenia zmiany planu nie dają podstaw do prognozowania, że w wyniku realizacji ustaleń niniejszego planu wystąpi oddziaływanie inne, niż wystąpiłoby w wyniku realizacji ustaleń planu obowiązującego.

Zmiana planu nie wprowadza nowych form zagospodarowania, które mogłyby dodatkowo oddziaływać na środowisko w tym środowisko zamieszkania.

8. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ZNACZĄCEGO ODDZIAŁYWANIA NA POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA ORAZ ZABYTKI.

Realizacja ustaleń zmiany planu, będzie się odbywać kosztem środowiska przekształconego działalnością człowieka nie przedstawiającego wartości przyrodniczych oraz zgodnie z przeznaczeniem jakie było określone w planie obecnie obowiązującym. Tak więc skutki związane z zagospodarowaniem terenu i tak nastąpiłyby. Ustalenia zmiany planu nie będą więc oddziaływać na poszczególne elementy środowiska tj.: różnorodność biologiczną, zwierzęta, ludzi, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, klimat, zabytki i dobra materialne, zasoby naturalne poza krajobrazem w zakresie innym niż określony dla planu obowiązującego. Zagadnienie oddziaływania na krajobraz zostało omówione wcześniej.

Realizacja ustaleń zmiany planu w zakresie jaki został wprowadzony nie będzie oddziaływać na stan środowiska w stopniu innym niż ustalenia planu obowiązującego, dlatego nie przeprowadza się analizy w zakresie oddziaływania bezpośredniego, pośredniego, wtórnego, skumulowanego, krótkoterminowego, średnioterminowego i długoterminowego, stałego i chwilowego. Wprowadzona niniejszą zmianą planu zmiana ustaleń nie wpłynie na występowanie tego typu oddziaływań.

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

Podstawowym celem ochrony środowiska zarówno na szczeblu krajowym jak i międzynarodowym jest zasada zrównoważonego rozwoju w myśl, której rozwój społeczno-gospodarczy winien 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. Ponieważ teren zmiany planu od dawna jest przekształcony antropogenicznie, obszary takie nie występują.

Obszar objęty opracowaniem nie zawiera sam w sobie wartości przyrodniczych, ani w otoczeniu nie występują obiekty przyrodnicze o walorach przyrodniczych.

Na obszarze zmiany planu nie ma obiektów objętych ochroną w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2004r. Nr 92 poz.880/ oraz aktów prawnych powołujących poszczególne formy ochrony przyrody, ani planowane przeznaczenie nie będzie naruszało: ustaleń Konwencji Bernerńskiej sporządzonej w Bernie dnia 19 września 1979r. /Dz.U. z 1996r Nr 58 poz. 263/, Konwencji z Rio de Janeiro dnia 5 czerwca 1992r. /Dz.U. z 2001r. Nr 184, poz.1532/, Rozporządzenia M.Ś. z dnia 21 lipca 2004r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 /Dz.U. z 2004r. Nr 229 poz.2313/, Rozporządzenia M.Ś. o ochronie gatunkowej zwierząt, roślin, grzybów w zakresie występowania gatunków chronionych /odpowiednio Dz.U. z 2004r Nr 220,poz. 2237; Nr 168 poz. 1764 i 1765/, Rozporządzenia M.Ś. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie /Dz.U. z 2001r. Nr 92, poz. 1029

Wymienione wyżej cele i priorytety w zakresie ochrony środowiska nie mają odniesienia do ustaleń wprowadzonych niniejszą zmianą planu w stosunku do ustaleń planu obowiązującego. Ponadto można prognozować, że podstawowe cele ochrony środowiska zostały uwzględnione przy konstrukcji zmiany planu.

10. OCENA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ EWENTUALNYCH NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO.

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

Ustalenia projektu zmiany planu w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej nie kolidują z uwarunkowaniami dotyczącymi stanu i funkcjonowania środowiska określonymi w opracowaniu ekofizjograficznym.

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

Rozwiązania te dotyczą:

- a) obszar winien być wyposażony w podstawowe media infrastruktury technicznej tj. sieć wodociagową, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczną w tym możliwość realizacji stacji transformatorowych z dostępnością do dróg (ulic) publicznych - w oparciu o miejski system wodociagowy, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczny,
- b) zaopatrzenie w ciepło z miejskiego systemu ciepłowniczego lub w oparciu o indywidualne źródła ciepła z preferencją do stosowania proekologicznych czynników grzewczych,
- c) odprowadzenie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- d) na terenie działki należy zapewnić pojemniki na odpady stałe z zapewnieniem ich selektywnej zbiórki i wywóz na wysypisko na podstawie stosownej umowy;
- e) teren pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- f) ustala się, że wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie wynikające z prowadzonej działalności usługowej winno się zamykać w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

W zmianie planu ustalone są minimalne warunki brzegowe, które winny być przyjęte i rozwinięte w dodatkowych dokumentach w późniejszych pracach związanych z zagospodarowywaniem terenu, realizacją obiektów i urządzeń.

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

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

Przeprowadzając analizę porównawczą takiego wariantu zagospodarowania terenu z wariantem nie dopuszczenia w tym terenie obiektów wyższych niż określone planem obowiązującym (ponieważ przeznaczenie jest już określone planem obowiązującym) należy stwierdzić, iż zawsze jest to podstawowy problem między rozwojem i urbanizacją miast a środowiskiem, szczególnie dążenie do intensyfikacji zabudowy terenów o korzystnej lokalizacji i dostępności komunikacyjnej.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz zgodność przeznaczenia terenów objętych zmianą planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, dobre skomunikowanie na zewnątrz i fakt, iż zakres zmian w zagospodarowaniu obszaru zmiany planu jest nieduży, należy stwierdzić, że nie ma wariantowych rozwiązań.

12. PRZEWIDYWANA ANALIZA REALIZACJI USTALEŃ ZMIANY PLANU.

Bezsprzeczne jest, że wszelkie oddziaływania antropogeniczne wywierają wpływ na składowe środowiska, zjawiska i procesy w nim zachodzące oraz na cechy krajobrazu. Skala tego oddziaływania i zachodzących zjawisk oraz związana z tym potrzeba osiągnięcia ładu architektoniczno – krajobrazowego, uzależniona będzie od przestrzegania zasad określonych ustaleniami planu w toku zagospodarowywania terenu.

Analiza realizacji ustaleń zmiany planu, winna sprowadzać się do kontrolowania przestrzegania zasad i warunków realizacji inwestycji, na każdym etapie realizacji zgodnie z przeznaczeniem.

Ponadto kolejne etapy realizacji ustaleń zmiany planu, będą pod nadzorem odpowiednich organów, zarówno na etapie realizacji jak i funkcjonowania inwestycji.

13. WNIOSKI.

1. Ustalone zmianą planu przeznaczenie i użytkowanie terenu nie zmienia się w stosunku do tych samych ustaleń określonych w planie obowiązującym.
2. **Można prognozować, że wprowadzone niniejszą zmianą zwiększenie wysokości budynków o jedną kondygnację w stosunku do ustaleń w tym zakresie planu obowiązującego, nie powinno spowodować istotnych niekorzystnych zmian w krajobrazie tego rejonu miasta po docelowym zagospodarowaniu terenu.**
3. Zawarte w projekcie zmiany planu warunki realizacji inwestycji i zagospodarowania ukierunkowane są na zapobieganie powstawaniu konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i środowiskowych w stopniu optymalnym i możliwym do sprecyzowania na etapie zmiany planu miejscowego.
4. **W wyniku realizacji ustaleń zmiany planu nie wystąpi oddziaływanie transgraniczne.**
5. Generalnie można stwierdzić, że rozwiązania sprzyjające ochronie środowiska, możliwe do zrealizowania w istniejących warunkach lokalnych w tym ekonomicznych, inne niż określone ustaleniami zmiany planu nie występują. Nie precyzuje się w związku z tym propozycji zmian do uwzględnienia w zmianie planu.

14. 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, sporządzonego zgodnie z Uchwałą Nr XXIII/184/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 2008r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego Uchwałą Nr XLVI/361/06 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 maja 2006 roku w zakresie obszaru ograniczonego ulicami: 11 listopada, F. Chopina, Legionów Polskich, Mostową.

Prognoza oddziaływania na środowisko ma na celu przeprowadzenie analizy, czy w wyniku realizacji ustaleń 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.

Przedmiotowy obszar znajduje się w centralno-zachodniej części obszaru miasta. Otoczony jest ulicami obsługującymi tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Otoczenie obszaru stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna i usługowa o zróżnicowanych wysokościach od pięciokondygnacyjnych bloków do dwukondygnacyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sam obszar jest w małym stopniu zabudowany. Stan ten jest efektem wyburzenia w pierzei ulicy Legionów Polskich zabudowy o charakterze kamienic i oficyn.

Obszar objęty opracowaniem nie zawiera sam w sobie wartości przyrodniczych, ani w otoczeniu nie występują obiekty przyrodnicze o walorach przyrodniczych.

Teren jest wyposażony w sieć elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacji sanitarnej.

Przedmiotowy projekt zmiany planu jest sporządzany w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem projektu niniejszej uchwały jest zmiana ustalenia planu obowiązującego w zakresie zwiększenia dopuszczalnej wysokości budynków. Maksymalna wysokość budynków w planie obowiązującym wynosiła trzy kondygnacje, natomiast niniejsza zmiana dopuszcza cztery kondygnacje, przy warunku nie przekraczania maksymalnej wysokości 12,0 m n.p.t.

Ponieważ dla obszaru zmiany planu, ustalone są wymogi w zakresie potrzeb ochrony środowiska, a charakter zainwestowania istniejącego i projektowanego w planie obowiązującym i niniejszej zmianie nie różni się można prognozować, **że realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie oddziaływać negatywnie na środowisko w stopniu innym niż oddziaływanie wynikające z ustaleń obowiązującego planu dla tego terenu.**

Zgodnie z ustaleniami zmiany planu gospodarka wodno-ściekowa tych terenów winna być oparta o komunalny system wodno-kanalizacyjny.

W obszarze objętym zmianą planu nie występują obiekty chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Obszar zmiany planu nie wyróżnia się różnorodnością biologiczną, stąd nie zachodzi potrzeba nadania priorytetu funkcji ochrony przyrodniczej dla tych terenów.

W granicach zmiany planu nie występują obiekty zabytkowe.

Generalnie można stwierdzić, że rozwiązania sprzyjające ochronie środowiska, możliwe do zrealizowania w istniejących warunkach lokalnych w tym ekonomicznych, inne niż określone ustaleniami zmiany planu nie występują.

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