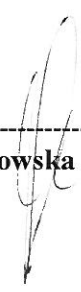


**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA  
ŚRODOWISKO  
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA ŻYRARDÓW**

*obszaru obejmującego „Centrum”, z wyłączeniem z granic  
zmiany planu działek o nr ewid.: 4103, 4104, 4105, 4106, 4107/1,  
4107/2, 4108 i 4109.*

Żyrardów, 2010r.

Opracowanie: mgr inż. Maria Rogowska



## **SPIS TREŚCI**

|                                                                                                                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA PROGNOZY .....</b>                                                                                                                                                 | <b>2</b>  |
| <b>2. PRZEDMIOT, CEL, ZAKRES I METODA SPORZĄDZENIA<br/>PROGNOZY .....</b>                                                                                                                            | <b>2</b>  |
| <b>3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE PRZY SPORZĄDZENIU<br/>PROGNOZY .....</b>                                                                                                                                | <b>3</b>  |
| <b>4. POŁOŻENIE I STAN ZAGOSPODAROWANIA<br/>OBSZARÓW OPRACOWANIA .....</b>                                                                                                                           | <b>3</b>  |
| <b>5. INFORMACJA O ZAWARTOŚCI I GŁÓWNYCH CELACH PROJEKTU<br/>MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO<br/>ORAZ JEGO POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI .....</b>                               | <b>4</b>  |
| <b>6. OKRESLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU I FUNKCJONOWANIA<br/>ŚRODOWISKA NA OBSZARZE PLANU ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO<br/>STANU PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU .....</b> | <b>5</b>  |
| <b>7. OKREŚLENIE I OCENA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA<br/>ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU .....</b>                                                                            | <b>7</b>  |
| 7.1. Określenie i ocena przewidywanych skutków dla środowiska<br>mogących wynikać z projektowanego przeznaczenia<br>terenu .....                                                                     | 7         |
| 7.2. Określenie i ocena przewidywanego znaczącego oddziaływania na poszczególne elementy<br>środowiska i zagadnienia społeczne mogącego wynikać z realizacji ustaleń planu .....                     | 9         |
| <b>8. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PRZEWIDYWANEGO ZNACZĄCEGO<br/>ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ORAZ ZABYTKI .....</b>                                                                                   | <b>10</b> |
| <b>9. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA<br/>USTANOWIONYCH NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM I KRAJOWYM<br/>ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTU PLANU .....</b>                         | <b>11</b> |
| <b>10. OCENA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE<br/>LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ EWENTUALNYCH NEGATYWNYCH<br/>ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO .....</b>                                 | <b>12</b> |
| <b>11. ANALIZA ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W<br/>PROJEKCIE PLANU .....</b>                                                                                                       | <b>13</b> |
| <b>12. PRZEWIDYWANA ANALIZA REALIZACJI USTALEŃ PLANU .....</b>                                                                                                                                       | <b>13</b> |
| <b>13. WNIOSKI .....</b>                                                                                                                                                                             | <b>13</b> |
| <b>14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....</b>                                                                                                                                           | <b>14</b> |

## **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, mówiących 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, wynikających z realizacji projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, zgodnie z uchwałą Nr XXIX/231/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 października 2008 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/72/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 kwietnia 2003 roku w zakresie obszaru obejmującego Centrum, z wyłączeniem z granic zmiany planu działek o nr ewid.: 4103, 4104, 4105, 4106, 4107/1, 4107/2, 4108 i 4109.

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 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 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

zmniejszonym 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar Centrum wyłączeniem z granic zmiany planu działek o nr ewid.: 4103, 4104, 4105, 4106, 4107/1, 4107/2, 4108 i 4109.
- Mapy ewidencyjne w skali 1:5000 dla terenu objętego planem,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby niniejszej zmiany miejscowego planu,
- Atlas Rzeczypospolitej z 1993r,
- Klimat obszarów zurbanizowanych. IGPIK. 1990r.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego 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.
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Żyrardowa na lata 2004-2020 przyjęty w marcu 2004r., a zmieniony Uchwałą Nr XXXV/291/09 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 28 maja 2009r.
- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2020 roku przyjęta na posiedzeniu Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 29 maja 2006r. uchwałą nr 78/06.
- „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 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), ustawa o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 r. ( Dz. U. nr 29 poz.880 z 2004r. z późn. zm.), 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. (Dz. U. Nr 62 poz.627 z dn. 20.06.2001.),
- 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.).

Obszar objęty zmianą planu nie znajduje się w granicach obiektów przyrodniczych prawnie chronionych na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, w związku z tym dla tego obszaru nie obowiązują akty prawne powołujące formy ochrony prawnej na podstawie wymienionej ustawy.

W granicach zmiany planu występują obiekty zabytkowe, chronione na podstawie ustawy o ochronie zabytków, w związku z czym 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 OBSZARU OPRACOWANIA.**

Obszar zmiany planu, położony jest w centralnej części miasta, stąd nazwa „Centrum”. Od południa ograniczony jest obszarem kolejowym, od zachodu terenami dawnych zakładów Inierskich, od północy ulicą Mireckiego, a od wschodu granica biegnie po tzw. rowie burzowym. Obszar praktycznie jest zurbanizowany. Podział funkcjonalno-przestrzenny i użytkowy jest bardzo czytelny. Układ komunikacyjny jest prosty, bazujący na kierunku północ-południe i wschód- zachód. Taka sieć ulic utworzyła kwartały zabudowy. Zabudowę stanowią budynki mieszkalne o przewadze wielorodzinnych oraz usługowe zlokalizowane głównie w pierzejach ulic. We wnętrzach działek dominuje substandardowa zabudowa gospodarcza, niejednokrotnie występują zamieszkałe dawne oficyny. Budynki w zabudowie pierzejowej to dawne kamienice o różnym stopniu technicznego zużycia. Dwie ulice obszaru zmiany planu tj. ul. Okrzei i 1 Maja mają charakter ulic skupiających wzdłuż ich przebiegu funkcje usługowe. Przeważają usługi zlokalizowane w parterach budynków

mieszkalnych, sporadycznie są to budynki tylko usługowe skupiające banki, firmy ubezpieczeniowe, sklepy. Ulica Okrzei obecnie jest przebudowywana do charakteru deptaka.

Z ważniejszych obiektów usługowych należy wymienić: Sąd Rejonowy usytuowany u zbiegu ulic: Al. Partyzantów i 16 stycznia oraz Zakład Ubezpieczeń Społecznych i Bank przy ul. 1 Maja. W kilku kwartałach zabudowy usytuowane są współczesne budynki wielorodzinne 11-piętrowe. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje praktycznie tylko we wschodniej części obszaru przy ul. Piotra Wysockiego. Pomiędzy wymienioną ulicą a ulicą Al. Partyzantów na odcinku od ul. Bohaterów do ul. Okrzei znajduje się zieleniec o charakterze parkowym. Wśród zieleni funkcjonują tu ścieżki piesze, ławki. Narożnik ulic: Al. Partyzantów i POW posiada charakter skweru miejskiego z usytuowanym we wnętrzu pomnikiem J. Piłsudskiego. Podobny charakter posiada narożnik ulic: Al. Partyzantów i Mireckiego. W granicach zmiany planu znajdują się tereny kolejowe w tym zabytkowy dworzec PKP. Tereny te z uwagi na przepisy stanowiące, że tereny kolejowe zaliczone do terenów zamkniętych nie podlegają przepisom o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie są objęte ustaleniami przedmiotowej zmiany planu.

Ulica 1 Maja jest obecnie główną osią komunikacyjną obszaru miasta, a zarazem drogą krajową o znacznym natężeniu ruchu tranzytowego.

## **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 fragmentu centralnej części obszaru 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.

*Głównym celem projektu zmiany niniejszego planu jest zmiana niektórych parametrów i wskaźników urbanistycznych zabudowy i zagospodarowania terenów w stosunku do adekwatnych ustaleń planu obecnie obowiązującego oraz wprowadzenie nowych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.*

*Generalnie nie ulega zmianie przeznaczenie terenów.*

I tak projekt zmiany planu w swych ustaleniach przeznaczają obszar w granicach opracowania pod:

- symbol UM - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
- symbol U - tereny zabudowy usługowej;
- symbol KDD - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy dojazdowa;
- symbol KDL - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy lokalna;
- symbol KDZ - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy zbiorcza;
- symbol KDW - tereny dróg wewnętrznych;
- symbol KDX - tereny dróg (ulic) publicznych o charakterze pieszo-jezdnym;
- symbol ZP - tereny zieleni urządzonej;
- symbol KX - tereny publicznego ciągu pieszo-rowerowego;
- symbol KP - tereny parkingów.

Zgodnie z wymienioną wyżej ustawą wg., której prowadzona jest procedura sporządzenia niniejszej zmiany planu, ustalenia winny być zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z zapisami „studium....”, zarówno w zakresie kierunków zagospodarowania jak i przeznaczenia, wymogów i zasad zagospodarowania poszczególnych terenów.

Obszar objęty zmianą planu w „Studium....” objęty jest granicami obszaru o kierunku rozwoju „Tereny centrum administracyjno-usługowego z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o wysokiej intensywności oraz terenów zielonych”.

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 jest zgodny z zapisami „Polityki Ekologicznej Państwa na lata 2003-2006 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2007-2010”

oraz z Programem Ochrony Środowiska Województwa Mazowieckiego i Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020.

## **6. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA ISTNIEJĄCEGO STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA NA OBSZARZE ZMIANY PLANU ORAZ POTENCJALNE ZMIANY TEGO STANU PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY 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 – sporządzonym na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa.

### Wpływ istniejącego zainwestowania na środowisko.

Obszar objęty granicami zmiany planu jest praktycznie zainwestowany. Do zagospodarowania pozostały niewielkie enklawy w pierzejach ulic lub we wnętrzach kwartałów zabudowy. Obecny stan zagospodarowania terenu, na który składa się zabudowa mieszkaniowa w znacznej przewadze wielorodzinna, usługowa z zakresu handlu, bankowości, administracji sądowej, ubezpieczeń społecznych i związana z tym zainwestowaniem komunikacja oraz pas zieleni pomiędzy ulicami P. Wysockiego a AL. Partyzantów nie wpływa ujemnie na środowisko w stopniu znaczącym.

Oddziaływanie jest charakterystyczne jak dla każdego terenu zainwestowanego tzn. emisja niska w sezonie grzewczym (aczkolwiek prawie 80% istniejącej zabudowy podłączone jest do zbiorczej, miejskiej sieci ciepłowniczej), powstawanie ścieków i odpadów, które wymagają zagospodarowania, zanieczyszczenia i hałas komunikacyjny. Na lokalne oddziaływanie istniejącego stanu zagospodarowania i funkcjonowania obszaru na środowisko, nakłada się oddziaływanie zewnętrzne, powodowane ruchem samochodowym, odbywającym się na ulicy 1 Maja (droga krajowa nr 50) i ul. Mireckiego (droga powiatowa nr 4780W). Wymienione drogi obciążone są większym natężeniem ruchu samochodowego w stosunku do pozostałych ulic tego obszaru.

W obszarze nie jest prowadzona działalność produkcyjna czy usługowa, które stanowiłyby uciążliwość dla środowiska w zakresie zanieczyszczenia powietrza czy hałasu.

### Warunki przyrodnicze.

Obszar objęty granicami planu, pod względem przyrodniczym jest całkowicie przekształcony antropogenicznie. Siedliska naturalne zostały wyeliminowane. Występują zbiorowiska roślinne synantropijne, a głównie ruderalne, które porastają niewielkie powierzchniowo tereny jeszcze nie zabudowane oraz sporadyczna roślinność ozdobna towarzysząca zabudowie mieszkaniowej zlokalizowana we wnętrzach kwartałów zabudowy. Ponieważ większość kwartałów zabudowy stanowi dawna zwarta zabudowa o charakterze kamienic, to podwórka tych kwartałów stanowi ubita nawierzchnia ziemna z niewielkim udziałem roślinności nawet ruderalnej. Jedynym akcentem przyrody ożywionej jest tu zieleń miejski położony pomiędzy ulicami Wysockiego i AL. Partyzantów. Drzewostan wieloletni stanowią lipy, topole, klony jesionolistne, akacje, kasztanowce. Ciekawe kompozycje stanowią krzewy skupione w nieregularnych kształtach. Znaczną powierzchnię tego zieleńca tworzą ubogie trawniki poprzecinane wydeptanymi ścieżkami.

Z fauny występują gatunki pospolite jak: z ssaków: jeże, nornice, myszy itp.; z ptaków: wróble, wrony, jasiołuszki itp.. Ptactwo bytuje głównie w enklawie zieleni jaką stanowi wymieniony wyżej zieleńiec.

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

Od wschodu obszar opracowania ogranicza dawny rów odprowadzający wody opadowe z terenu miasta, który obecnie został prawie na całym odcinku skanalizowany tzn. od terenów PKP do północnych granic z gminą Wiskitki. Etap kanalizowania rowu wraz z realizacją na nim podczyszczalni wód opadowych w północnej części miasta jest na ukończeniu.

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

Teren zmiany planu jak i bezpośrednie otoczenie znajdują się poza systemem wielkoobszarowych obiektów 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. Najbliższe

obszary natura 2000 znajdują się w odległości kilkunastu kilometrów na zachód i na południe od granic miasta.

#### Warunki kulturowe.

W obszarze planu nie występują stanowiska archeologiczne. Wśród budynków z początków ubiegłego stulecia i końca XVIII wieku jest kilka odznaczających się walorami zabytkowymi. Dwa budynki zlokalizowane przy ul. 1 Maja oraz jeden przy ul. POW z uwagi na duże wartości zabytkowe i kulturowe zostały wpisane do rejestru zabytków. Są to:

- budynek mieszkalny przy ul. 1 Maj 31 z poł. XXw. nr rej. 675 z 30.03.1984r.,
- budynek banku polskiego przy ul. 1 Maja 11 z 1913 r. nr rej. 676 z 30.03.1984r.,
- budynek mieszkalny przy ul. POW 12a z 1909r. nr rej. 670 z 30.03.1984r..

W rejestrze zabytków znajduje się również dworzec kolejowy przy Placu J. Piłsudskiego, zbudowany po 1920r. wpisany do rejestru pod nr 455 z dn. 29.03.1984r.

Szereg budynków usytuowanych w pierzei ulic: 1 Maja, Mielczarskiego, Dekerta, Sienkiewicza, 16 stycznia, Okrzei oraz przy ul. Wysockiego zostało objętych ochroną konserwatorską poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków. Są to:

- budynki mieszkalne – ul. 1 Maja 2, 13, 15, 16, 25, 27, 38 wszystkie z 1 ćw. XX w.,
- budynek mieszkalny – ul. Okrzei 40 z ok. 1896 r.,
- budynek mieszkalny – ul. 16-go stycznia 8 z 1913 r.,
- budynek mieszkalny – ul. Dekerta 8, 10 z 1 ćw. XX w.,
- budynek dawnej masarni – ul. Dekerta 9 z 1 ćw. XX w.,
- zespół budynków – ul. Dekerta 12 z 1 ćw. XX. w.,
- wieża ciśnień – ul. POW 5 z ok. 1920-1922 r.,
- budynek mieszkalny – ul. POW 4a z 1 ćw. XX w.,
- budynek przychodni – ul. POW 5 z k. XIX w.,
- budynki mieszkalne – ul. POW 10, 16, 18 z 1 ćw. XX w.,
- budynki mieszkalne – ul. Sienkiewicza 1a, 2, 4, 6a, 8, 10, 18 z 1 ćw. XX w.,
- budynek mieszkalny – ul. Sienkiewicza 1b z k. XIX w.,
- budynek mieszkalny z oficyną w podwórzu – ul. Sienkiewicza 11 z 1 ćw. XX w.,
- budynek mieszkalny – ul. Sienkiewicza 13 z 1913 r.,
- budynek mieszkalny – ul. Wysockiego 16 z 1 ćw. XX w.,
- budynek mieszkalny – ul. Wysockiego 20 z 1 poł. XX w.,
- budynek mieszkalny – ul. Wysockiego 10 z k. XIX w.,
- budynek mieszkalny – ul. Wysockiego 10a z 1920 r.,
- budynek mieszkalny – ul. POW 12 b z 1909 r.,
- budynki mieszkalne – ul. Mielczarskiego 5, 6, 9, 10a, 13a z pocz. XX w.,
- budynki mieszkalne – ul. Łukasieńskiego 17, 19 z 1 ćw. XX w.,
- budynki mieszkalne – ul. Partyzantów 9 z pocz. XX w.

#### Warunki sozologiczne.

Źródłem uciążliwości dla środowiska pod względem zanieczyszczenia powietrza oraz hałasu jest lokalny i zewnętrzny ruch samochodowy na ulicach obsługujących tereny zainwestowane. Nie były prowadzone badania odnośnie zasięgu uciążliwości występujących na tym obszarze ulic, ani w zakresie emisji spalin do atmosfery, ani w zakresie hałasu. Ruch samochodowy na ulicy Mireckiego, Al. Partyzantów i POW odznacza się większym natężeniem ruchu samochodowego (w stosunku do pozostałych wewnętrznych ulic dojazdowych), dlatego ich oddziaływanie prawdopodobnie może zaznaczać się w zabudowie zblizonej do tych ulic. Oddziaływanie to jednak należy zaliczyć do nieuniknionego, ponieważ ulice te funkcjonują w istniejącym miejskim systemie komunikacyjnym. Największym natężeniem ruchu samochodowego odznacza się ul. 1 Maja – droga krajowa nr 50. Jednak ruch ten z chwilą realizacji obwodnicy w ciągu drogi krajowej (o przebiegu poza granicami miasta) zostanie znacznie zmniejszony. Obecnie wspomniana obwodnica jest w trakcie budowy. Podobnie będzie z ograniczeniem ruchu samochodowego na uczęszczanej komunikacyjnie obecnie ul. Okrzei. Ulica ta jest w trakcie przebudowy i na fragmentach będzie tylko ciągiem pieszo jezdnych o znacznym ograniczeniu ruchu samochodowego.

Przez południową część obszaru przebiega kolej relacji Warszawa – Łódź, która powoduje uciążliwość zarówno w zakresie hałasu jak i drgań. Oddziaływanie kolei najbardziej odczuwalne jest w nocy i uzależnione jest od częstotliwości ruchu i prędkości. Kolej na tym odcinku będzie modernizowana pod kątem dostosowania do większych prędkości, co może zmniejszyć jej uciążliwość.

Nie są publikowane bieżące informacje dotyczące hałasu kolejowego na tym odcinku. Latem 2004 roku w rejonie Pruszkowa (w rejonie gdzie linia kolejowa Warszawa-Łódź i CMK mają wspólne tory) prowadzone były pomiary natężenia hałasu, z których wynika, że chwilowe natężenie hałasu związane z przejazdami pociągów znacznie przekraczają (nawet momentami do 75 db) dopuszczalne poziomy hałasu. Według wcześniej obowiązującego przepisu prawnego od kolei ustalane były strefy ochronne w 120,0 m pasie terenu wzdłuż kolei. Faktyczne określenie uciążliwości kolei, wymaga przeprowadzenia przez właściciela kolei pomiarów w miejscach zbliżenia torów do zabudowy mieszkaniowej. W sytuacji wystąpienia uciążliwego oddziaływania należałoby zastosować zabezpieczenia techniczne. Na omawianym odcinku praktycznie tylko dwa budynki z funkcją mieszkalną są zbliżone do terenów kolejowych na tyle, że może to stanowić uciążliwość. W projekcie modernizacji trasy kolejowej Warszawa – Łódź projektowane są ekrany akustyczne o wysokości 5,0 m usytuowane w granicach obszaru kolejowego na odcinku przedmiotowego terenu, mające na celu ochronę zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwym oddziaływaniem ruchu kolejowego – dane wg. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na modernizacji linii kolejowej nr 1 Warszawa – Łódź, etap II lot A na odcinku od stacji Warszawa Zachodnia do granicy województwa mazowieckiego.

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

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 istniejący stan użytkowania i zagospodarowania obszaru. Wynika to z braku możliwości i potrzeb jakichkolwiek przekształceń użytkowych obiektów (budynki głównie mieszkalne, a w parterze usługi) oraz z celu zmiany planu, którym była zmiana ustaleń w zakresie parametrów budynków jak wysokość, geometria dachów oraz wskaźników urbanistycznych jak powierzchnia zabudowy. Plan dopuszcza na fragmencie zieleni w części przylegającej do ul. Okrzei realizację miejsc parkingowych.

**Brak realizacji ustaleń zmiany planu z uwagi na już istniejące prawie całkowite zurbanizowanie terenu, a głównie ustalenia planu obecnie obowiązującego, nie wpłynie na poprawę istniejącego stanu środowiska już silnie przekształconego antropogenicznie.** Gospodarowanie w terenie zgodnie z przeznaczeniem (adekwatnym do stanu zagospodarowania) i warunkami zagospodarowania określonymi w zmianie planu nie wpłynie na pogorszenie istniejącego stanu środowiska.

Potencjalne zmiany /bardzo małe/ środowiska, przy pozostawieniu istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zainwestowanych, wynikałyby głównie z dalszego (o zakresie jak dotychczas) oddziaływania komunikacji, potrzeby zagospodarowywania odpadów i ścieków.

Zestawiając oddziaływanie realizacji ustaleń zmiany planu na środowisko z funkcjonowaniem środowiska przy braku realizacji zmiany planu można stwierdzić, iż brak realizacji wymienionej zmiany planu w aspekcie środowiska przyrodniczego jest obojętny. Uzupełnianie zabudowy i zagospodarowania, wymiana istniejącej substancji budynkowej następowałaby w oparciu o ustalenia planu obowiązującego, które w kwestii przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów w omawianej zmianie planu, nie uległy radykalnej zmianie.

## **7. OKREŚLENIE I OCENA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU ZMIANY PLANU.**

### **7.1. Określenie i ocena przewidywanych skutków dla środowiska mogących wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu.**

Omawiany projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, swymi ustaleniami sankcjonuje istniejące zagospodarowanie terenu oraz ustalenia planu obowiązującego dla tego obszaru w zakresie przeznaczenia terenów. Z uwagi na znaczne zainwestowanie terenu, zmiana

planu dla wszystkich terenów przyjmuje stan istniejący w zakresie przeznaczenia, wprowadzając głównie regulacje w zakresie zabudowy uzupełniającej lub wymiany istniejącej substancji budynkowej oraz zasad zagospodarowania pod kątem ochrony środowiska.

***Można przyjąć, że przy docelowej realizacji ustaleń zmiany planu, zmiana w zagospodarowaniu będzie dotyczyła uzupełnienia budynkami o funkcji mieszkaniowej, usługowej lub mieszanej niewielkich enklaw wolnych jeszcze od zabudowy oraz aczkolwiek w mniejszym stopniu wymiany istniejących budynków w złym stanie technicznym. Należy przypuszczać, że budynki zniszczone będą raczej remontowane.***

Zagospodarowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem i określonymi warunkami, w tym zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej, nie powinno spowodować niekorzystnych zmian w krajobrazie, szczególnie że część realizowanych inwestycji będzie pod nadzorem konserwatorskim.

W terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługi /symbol UM/, możliwości terenowe do budowy nowych budynków praktycznie nie występują, mogą być modernizowane istniejące budynki lub nadbudowane do wysokości zgodnie z ustaleniami zmiany planu. W terenach usługowych, w których istniejące funkcje (jak np. teren 17U przy Al. Partyzantów) pozwalają na zachowanie znacznego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Na pewno nie będą realizowane usługi uciążliwe dla środowiska zamieszkania. Plan wprowadza obowiązek ograniczenia uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności, do granic własności terenu.

Realizacja ustaleń zmiany planu praktycznie nie wpłynie na wzrost zaludnienia tego terenu, co w konsekwencji nie wpłynie zauważalnie na zwiększenie poboru wody, powstanie większej ilości ścieków bytowych oraz zwiększenie ilości odpadów stałych, wymagających zagospodarowania w stosunku do stanu wynikającego z istniejącego sposobu użytkowania.

Istnieje zagrożenie niedotrzymania dyspozycji i warunków planu w zakresie zagospodarowywania odpadów, ponieważ w zakresie ścieków bytowych i opadowych, funkcjonuje w obszarze miejski system kanalizacji sanitarnej i deszczowej. *Ewentualne wymienione zagrożenia nie wynikają z ustaleń zmiany planu, który prawidłowo zabezpiecza środowisko, lecz z przyszłej nieprawidłowej eksploatacji inwestycji lub braku stosowania urządzeń chroniących środowisko.*

***Wielkość i zasięg ewentualnego oddziaływania realizacji ustaleń zmiany planu na środowisko w tym na biocenozę (aczkolwiek jest ona bardzo uboga w tym obszarze), w znacznym stopniu będą więc uzależnione od zastosowania urządzeń chroniących środowisko zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów oraz wymogów ustalonych zmianą planu w zakresie ochrony środowiska w tym zachowania powierzchni biologicznie czynnej (co będzie przedmiotem dalszych postępowań związanych już z opracowaniem dokumentacji i realizacji inwestycji).***

Zmiana planu nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego dla obsługi tak zaprojektowanych terenów, który powodowałby większe obciążenie dla środowiska.

*Istniejące ulice jak 1 Maja, Mireckiego, Al. Partyzantów, POW są źródłem uciążliwości hałasu, drgań, a także w zakresie zanieczyszczenia powietrza. Stan ten nie wynika jednak z ustaleń planu, ponieważ ulice są obiektami istniejącymi.*

Reasumując realizacja ustaleń planistycznych w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu, nie powinna spowodować zwiększonego, poza istniejącym, oddziaływania na środowisko, ponieważ będzie to kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania i przeznaczenia, a zaopatrzenie w wodę, ciepło jak i odprowadzenie ścieków technologicznych z obiektów usługowych i sanitarnych będzie się odbywało w oparciu o miejskie systemy.

W przypadkach awaryjnych lub nie dających się wykluczyć sytuacjach nie respektowania reżimu w zakresie ochrony środowiska narzuconego zmianą planu i przepisami odrębnymi, skutki niekorzystnych oddziaływań będą miały charakter lokalny o bardzo małym zasięgu i niskim stopniu zagrożenia i prawdopodobnie będą względnie łatwe do usunięcia.

## **7.2. Określenie i ocena przewidywanego znaczącego oddziaływania na poszczególne elementy środowiska i zagadnienia społeczne, mogącego wynikać z realizacji ustaleń zmiany planu.**

Prognozowanie ewentualnego oddziaływania na środowisko (w wyniku realizacji omawianych funkcji) może dotyczyć poszczególnych komponentów środowiska oraz wzajemnych oddziaływań między nimi:

**w zakresie środowiska gruntowo-wodnego** – generalnie nie powinno zaznaczyć się oddziaływanie na zanieczyszczenie gleb i wód. Ewentualne, niewłaściwe gromadzenie odpadów stałych w obrębie zabudowy (do czasu ich wywiezienia na składowisko odpadów) lub nieprawidłowo utylizowane ścieki technologiczne z obiektów usługowych mogą wpływać na zanieczyszczenie gleb, a pośrednio wód. Niezbędne jest zabezpieczenie w obrębie działek budowlanych, odpowiednio przygotowanych miejsc do segregacji i tymczasowego składowania odpadów. Ustalony jest obowiązek prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów i wywóz na wysypisko śmieci, w związku z czym nie powinny stwarzać zagrożeń dla środowiska. Ścieki bytowe i technologiczne będą odprowadzane do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Ewentualne ścieki technologiczne z obiektów usługowych zgodnie z ustaleniami zmiany planu wymagają wstępnego podczyszczenia do parametrów umożliwiających ich odprowadzenie na oczyszczalnię ścieków.

Biorąc pod uwagę wymogi projektu zmiany planu w zakresie gospodarki ściekami w tym deszczowymi i odpadami, można stwierdzić, że na terenie tym realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie skutkować powstaniem zagrożeń dla środowiska gruntowo-wodnego.

W związku z niewielkim dodatkowym utwardzeniem powierzchni obszaru na skutek nowej zabudowy, nastąpi niewielkie ograniczenie istniejącej powierzchni infiltracji. Także realizacja uzbrojenia i utwardzenie powierzchni terenu może spowodować pewne obniżenie poziomu wód gruntowych. Można jednak prognozować, że wymienione zjawiska będą minimalne i o bardzo ograniczonym zasięgu z uwagi na możliwość odprowadzania wód opadowych z terenów „czystych” do gruntu oraz bardzo małe powierzchniowo dodatkowe utwardzenie terenu, nie połączone w jedną całość.

**w zakresie powietrza atmosferycznego** – może minimalnie zaznaczyć się zwiększona emisja zanieczyszczeń do środowiska z tytułu emisji niskiej w sezonie grzewczym, pochodząca ze źródeł ciepła stosowanych w terenach zabudowy jednorodzinnej, jeżeli nie będą oparte o proekologiczne nośniki energii cieplnej. Część budynków z terenów zabudowy wielorodzinnej i usługowej funkcjonuje w oparciu o miejski system ciepłowniczy. Budynki w tej części miasta systematycznie podłączane są do miejskiej sieci ciepłowniczej.

Plan w bardzo małym stopniu przyczynia się do powstania nowych źródeł zanieczyszczenia powietrza /możliwość zastosowania indywidualnych źródeł ciepła w nowych budynkach/, jednak wskazuje na potrzebę oparcia gospodarki cieplnej o proekologiczny czynnik grzewczy.

Można prognozować, że emisja niska powstała z nowych źródeł powstałych w wyniku realizacji ustaleń omawianego planu, będzie znikoma i na pewno nie spowoduje niekorzystnych zmian stanu powietrza atmosferycznego w tych terenach i na terenach przyległych, ponieważ emitatorów będzie bardzo mało (nie wykluczone, że nowa zabudowa również będzie podłączona do sieci miejskiej, plan takiego wymogu nie wprowadza), będą funkcjonować w sezonie grzewczym i prawdopodobnie oparte będą /takie są aktualnie tendencje/ o nośniki proekologiczne.

*Nie jest rozpatrywany aspekt, że podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej nowych budynków, będzie wymagało wzrostu wydajności mocy ciepłowni miejskiej – ale w terenach zurbanizowanych jest to nieuniknione.*

Zanieczyszczenie atmosfery toksycznymi spalinami, z tytułu wzrostu ruchu samochodowego związanego z funkcjonowaniem nowych terenów zurbanizowanych będzie minimalne i praktycznie bez wpływu na stan zanieczyszczenia powietrza.

W niniejszej prognozie pomijane jest oddziaływanie ruchu samochodowego zewnętrznego na ulicach wcześniej wymienianych (istotnych w systemie komunikacyjnym miasta), gdyż nie jest on generowany ustaleniami zmiany planu.

Mając na względzie powyższe, nie należy się spodziewać pogorszenia stanu atmosfery z tytułu realizacji ustaleń zmiany planu.

**w zakresie klimatu akustycznego** – podobnie jak w przypadku zanieczyszczenia powietrza, tak i w tym przypadku zapisy zmiany planu nie dają podstaw do szacowania poziomu wytwarzanego hałasu

spowodowanego komunikacją lub prowadzoną działalnością. Wobec tego trudno prognozować na tym etapie, czy w wyniku realizacji ustaleń, nastąpi przekroczenie dopuszczalnych norm w tym zakresie.

Zmiana planu ogranicza możliwość realizacji inwestycji usługowych, których uciążliwość w tym w zakresie hałasu wykraczałaby poza teren inwestycji, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz określa rodzaje terenów pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu.

Aspekt ewentualnej uciążliwości będzie rozstrzygnięty na etapie realizacji inwestycji i w trakcie jej funkcjonowania w procedurach przeprowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

**w zakresie walorów krajobrazowych, środowiska kulturowego i ochrony zabytków**

przewidywane planem zagospodarowanie terenu, nie spowoduje niekorzystnych zmian w strukturze istniejącego krajobrazu tej części miasta Żyrardowa. Wprowadzone niewielkie nowe realizacje będą praktycznie niezauważalne w zurbanizowanym mieście. Wprowadzone zmianą planu zapisy odnośnie obiektów zabytkowych (wpisanych do rejestru zabytków i w ewidencji konserwatora zabytków) i zasad związanych z ich zagospodarowaniem, prowadzeniem robót budowlanych powinny chronić istniejącą substancję zabytkową a w konsekwencji walory kulturowe tego obszaru. Większość prac budowlanych związanych z tymi obiektami będzie pod nadzorem właściwego konserwatora zabytków. Ponadto istnieje obowiązek nawiązywania detalami architektonicznymi i wystrojem elewacji nowych budynków i budynków istniejących poddanych przebudowie, remontowi do charakteru istniejących budynków zabytkowych w danej pierzei ulicy.

**w zakresie środowiska biotycznego** – nie nastąpią niekorzystne przekształcenia ekologiczne, gdyż szata roślinna i świat zwierzęcy tych obszarów jest ubogi, nie przedstawia znacznych wartości przyrodniczych i od dawna jest przekształcony antropogenicznie. Występująca w obrębie zabudowy zieleń towarzysząca jest korzystna powierzchniowo i prawie w takim samym stanie została zmianą planu zachowana. Istniejąca roślinność jest związana z działalnością człowieka.

**w zakresie ochrony gleb i powierzchni ziemi** – nie nastąpią przekształcenia rzeźby terenu w stosunku do ukształtowania pierwotnego. Ulegnie trwałemu zniszczeniu i przekształceniu wierzchnia warstwa ziemi, która planem jest przeznaczona pod zabudowę i utwardzenie, jednak są to bardzo małe powierzchnie. Grunty nie są klasyfikowane jako grunty rolne ani leśne.

Tak więc obszar planu nie wymaga zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W obszarze planu nie występują złoża surowców naturalnych.

**w zakresie oddziaływania na klimat** – docelowa realizacja ustaleń zmiany planu nie powinna spowodować niekorzystnych modyfikacji istniejących cech mikroklimatu lokalnego.

**w zakresie oddziaływania pól elektromagnetycznych** – ustalenia zmiany planu nie powodują powstawania źródeł oddziaływania pól elektromagnetycznych, które miałyby negatywny wpływ na środowisko w tym środowisko zamieszkania.

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

**w zakresie zagadnień społecznych** – skutki pozytywne. Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli właścicielom na podniesienie standardów użytkowych budynków i funkcjonalności usług.

**w zakresie potrzeb obrony i bezpieczeństwa kraju** – ustalenia zmiany planu nie kolidują i nie mają wpływu na omawiany zakres oddziaływań.

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

Można prognozować, że nowe inwestycje realizowane w oparciu o ustalone zmianą planu warunki i zasady zagospodarowania terenów, nie spowodują znaczącego oddziaływania na środowisko miasta, co w konsekwencji mogłoby doprowadzić do zachwiania równowagi przyrodniczej.

Realizacja ustaleń zmiany planu, będzie się odbywać kosztem środowiska już przekształconego działalnością człowieka od dziesiątków lat. Przewidywane nowe realizacje są niewielkie, z uwagi na już istniejący, znaczny stopień zurbanizowania tego obszaru.

Generalnie można prognozować, że wymienione w punkcie 7.1. i 7.2. **ewentualne skutki środowiskowe będą minimalne i eliminowane poprzez stosowanie ograniczeń i wymogów ustalonych zmianą planu i kompensowane poprzez stosowanie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach działek budowlanych oraz wymogu korzystania ze zbiorczych systemów infrastruktury technicznej, co jest korzystne z punktu widzenia środowiska**

**Realizacja ustaleń zmiany planu, nie będzie znacząco oddziaływać na istniejący stan środowiska w ujęciu całościowym.** Wprowadzone funkcje nie będą oddziaływać ujemnie na otoczenie.

Realizacja ustaleń zmiany planu, będzie się odbywać w środowisku antropogenicznym nie przedstawiającym wartości przyrodniczych oraz zgodnie z przeznaczeniem podyktowanym istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz ustaleniami planu obecnie obowiązującego.

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

- Przy budowie nowych budynków (możliwości realizacyjne są niewielkie), w terenie zaznaczy się oddziaływanie **krótkoterminowe i chwilowe**. Związane będzie z hałasem jaki powodować będą maszyny i urządzenia budowlane oraz hałas komunikacyjny przy dostarczaniu materiałów budowlanych. Wiązać się to będzie z wytwarzaniem odpadów charakterystycznych dla robót budowlanych. Jednak uciążliwości te znikną z chwilą zakończenia robót.
- Uciążliwości powodowane na etapie budowy nie będą **skumulowane**, ponieważ roboty montażowe i budowlane będą rozciągnięte w czasie i przestrzeni ze względu na małe możliwości nowych realizacji.
- Oddziaływanie **krótkoterminowe i bezpośrednie** może zaznaczyć się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z tytułu emisji niskiej do atmosfery w sezonie grzewczym, lecz jeśli będzie to czynnik grzewczy proekologiczny oddziaływanie to nie wystąpi.
- W sytuacji, gdy podczas eksploatacji zabudowy nie będą odpowiednio zagospodarowywane odpady komunalne, ścieki, może nastąpić **bezpośrednie** oddziaływanie na środowisko gruntowo-wodne.
- Na pewno docelowe zagospodarowanie obszaru, spowoduje nieco zwiększone wytwarzanie odpadów komunalnych czy ścieków, które wymagają zagospodarowania i utylizacji w związku z czym, stan ten spowoduje niewielkie **pośrednie** oddziaływanie na środowisko, pomimo że utylizacja będzie się odbywała na wysypisku i oczyszczalni ścieków poza terenem opracowania. Taka sama sytuacja dotyczy potrzeby zwiększenia wydajności (niewielkiej) ciepłowni miejskiej (usytuowanej w znacznym oddaleniu od obszaru planu) w sytuacji podłączenia zlokalizowanych w obszarze obiektów do sieci miejskiej. Jest to jednak nie uniknione przy rozwoju zarówno miast jak i wsi.
- Oddziaływaniem **stałym** będzie docelowe utwardzenie części terenu z tytułu zabudowy oraz zapewnienia dostępności do tych obiektów. Fakt ten wpłynie na niewielkie zmniejszenie obecnie istniejącej powierzchni terenu biologicznie czynnej pomimo, iż obecnie ma ona małą wartość przyrodniczą.
- Z uwagi na bardzo mały stopień nowych realizacji w obszarze planu, nie przewiduje się **długoterminowego i stałego ujemnego** oddziaływania spowodowanego niniejszą zmianą planu.

**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 utworzonych przez składniki przyrody nieożywionej.

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

Obszar objęty opracowaniem nie zawiera sam w sobie znaczących wartości przyrodniczych i nie jest położony w obszarach prawnych form ochrony przyrody ani w ich sąsiedztwie.

W obszarze zmiany planu znajdują się obiekty zabytkowe, dla których określone w planie zasady ich ochrony nie pozostają w sprzeczności z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ani z miejskim programem ochrony zabytków.

*Planowane przeznaczenie nie będzie naruszało: ustaleń Konwencji Berneńskiej 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/ itp..*

Ustalenia zmiany planu ograniczają powierzchnię zabudowy wprowadzając obowiązek zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej na poziomie w granicach 20%, zachowują istniejące tereny zieleni oraz wprowadzają wymóg wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **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. 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 podstawowym opracowaniu ekofizjograficznym.

Rozwiązania przestrzenne i ustalenia zmiany planu nie kolidują z przepisami i wymogami określonymi w przepisach szczególnych. Ustalenia nie spowodują kolizji przestrzennych z istniejącymi w tym rejonie innymi formami użytkowania powierzchni ziemi i obiektów.

Projekt zmiany 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 terenu w urządzenia infrastruktury technicznej, a szczególnie w zakresie odprowadzania i utylizacji ścieków i gospodarki odpadami oraz zaopatrzenia w ekologiczne nośniki grzewcze.
- Ustalony jest wymóg realizacji urządzeń chroniących środowisko przed realizacją inwestycji lub równocześnie, cyt. z planu „ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej, zapewniającej ochronę wód i gleb przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń dopuszczonych w ramach przeznaczenia terenu”.
- Obowiązuje cyt. z planu” Ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, drgań, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza itp. wynikające z prowadzonej działalności usługowej, winno się zamykać w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny”.
- Określone zostały rodzaje terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu, stosownie do przepisów prawo ochrony środowiska. Jest to istotne, szczególnie w terenach wielofunkcyjnych – zabudowa mieszkaniowa i usługowa.
- Obowiązuje zachowanie w obrębie działki powierzchni terenu biologicznie czynnej wg. wskaźnika określonego w procentach dla poszczególnych terenów.
- Obowiązuje zasada, że cyt. z planu „nowa zabudowa jak i obiekty rozbudowywane, nadbudowywane w pierzejach ulic z występującą substancją zabytkową winny być kształtowane

*w nawiązaniu detalami architektonicznymi, wystrojem elewacji frontowej do istniejącej, historycznie ukształtowanej zabudowy szczególnie do obiektów wpisanych do rejestru zabytków z zastosowaniem stonowanej kolorystyki”.*

- Obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem z tego zakazu dróg i infrastruktury technicznej.

**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 terenów z wariantem nie dopuszczenia w tym obszarze nowych realizacji poza zachowaniem istniejącego stanu zagospodarowania 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.

*Obszar praktycznie jest w pełni zurbanizowany, możliwe są tylko niewielkie nowe realizacje stanowiące kontynuację istniejących form zagospodarowania.*

***Biorąc pod uwagę powyższe oraz zgodność przeznaczenia terenów objętych zmianą planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i ustaleniami planu obecnie obowiązującego, dobre skomunikowanie obszaru na zewnątrz i fakt, iż zakres zmian w zagospodarowaniu obszaru planu jest nieduży i dotyczy głównie parametrów architektonicznych obiektów 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 zmiany planu w toku zagospodarowywania terenu.

Wskazane jest aby analiza realizacji ustaleń zmiany planu, sprowadzała się do kontrolowania przestrzegania zasad i warunków realizacji inwestycji, na każdym etapie realizacji zgodnie z przeznaczeniem i określonymi warunkami zmiany planu.

Jak już wielokrotnie podkreślano, nowe realizacje będą niewielkie i bardzo rozciągnięte w czasie. Ponadto kolejne etapy realizacji ustaleń zmiany planu, będą pod nadzorem odpowiednich organów w tym konserwatorskich, zarówno na etapie realizacji jak i funkcjonowania inwestycji, szczególnie usługowych. Generalnie można stwierdzić, że rozwiązania zaproponowane w zmianie planu związane z nowymi realizacjami nie dają podstaw do stwierdzenia, że wymagane są szczególne analizy lub monitoring wpływu nowych realizacji na środowisko.

#### **13. WNIOSKI.**

1. Ustalone zmianą planu przeznaczenie, warunki użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów, które wynikają z istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów oraz ustaleń planu obecnie obowiązującego, pozwalają prognozować, że realizacja **ustaleń zmiany planu, nie powinna spowodować niekorzystnych zmian istniejącego stanu elementów środowiska oraz na pewno nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko.** Określone proekologicznie i ochronne w zakresie zabytków zasady i warunki zagospodarowania terenów w tym wymóg realizacji infrastruktury technicznej, wprowadzenie do działek wymaganej powierzchni terenu biologicznie czynnej, pozwolą w znacznym stopniu zminimalizować i zrehabilitować ewentualne niekorzystne oddziaływanie.
2. W niniejszej edycji zmiany planu nie jest wymagana zgoda odpowiednich organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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 planu miejscowego.
4. **W wyniku realizacji ustaleń zmiany planu nie wystąpi oddziaływanie transgraniczne.**
5. Realizacja ustaleń zmiany planu nie wpłynie na: pogorszenie warunków życia mieszkańców, zagrożenie oddziaływania pól elektromagnetycznych, ryzyko nadzwyczajnych zagrożeń, pozostanie także bez wpływu na dobra materialne i dobra kultury oraz środowisko przyrodnicze.
6. 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, zgodnie z uchwałą Nr XXIX/231/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 30 października 2008 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/72/03 Rady Miejskiej Żyrardowa z dnia 24 kwietnia 2003 roku w zakresie obszaru obejmującego Centrum, z wyłączeniem z granic zmiany planu działek o nr ewid.: 4103, 4104, 4105, 4106, 4107/1, 4107/2, 4108 i 4109.

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.

Obszar zmiany planu, położony jest w centralnej części miasta, stąd nazwa „Centrum”. Od południa ograniczony jest obszarem kolejowym, od zachodu terenami dawnych zakładów Inierskich, od południa ulicą Mireckiego, a od wschodu granica biegnie po tzw. rowie burzowym. Obszar praktycznie jest zurbanizowany. Podział funkcjonalno-przestrzenny i użytkowy jest bardzo czytelny. Układ komunikacyjny jest prosty, bazujący na kierunku północ-południe i wschód- zachód. Zabudowę stanowią budynki mieszkalne o przewadze wielorodzinnych oraz usługowe zlokalizowane głównie w pierzejach ulic. We wnętrzach działek dominuje substandardowa zabudowa gospodarcza, niejednokrotnie są to zamieszkałe oficyny. Budynki w zabudowie pierzejowej to dawne kamienice o różnym stopniu technicznego zużycia. Dwie ulice obszaru zmiany planu tj. ul. Okrzei i 1 Maja mają charakter ulic skupiających wzdłuż ich przebiegu funkcje usługowe. Przeważają usługi zlokalizowane w parterach budynków mieszkalnych, sporadycznie są to budynki tylko usługowe skupiające banki, firmy ubezpieczeniowe, sklepy. Ulica Okrzei obecnie jest przebudowywana do charakteru deptaka.

W kilku kwartałach zabudowy usytuowane są współczesne budynki wielorodzinne 11-piętrowe. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występuje praktycznie tylko we wschodniej części obszaru przy ul. Piotra Wysockiego. Pomiędzy wymienioną ulicą a ulicą Al. Partyzantów na odcinku od ul. Bohaterów do ul. Okrzei znajduje się zieleniec o charakterze parkowym. Wśród zieleni funkcjonują tu ścieżki piesze, ławki. Narożnik ulic: Al. Partyzantów i POW posiada charakter skweru miejskiego z usytuowanym we wnętrzu pomnikiem J. Piłsudskiego. Podobny charakter posiada narożnik ulic: Al. Partyzantów i Mireckiego. W granicach zmiany planu znajdują się tereny kolejowe w tym zabytkowy dworzec PKP. Tereny te z uwagi na przepisy stanowiące, że tereny kolejowe zaliczone do terenów zamkniętych nie podlegają przepisom o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie są objęte ustaleniami przedmiotowej zmiany planu.

Ulica 1 Maja jest obecnie główną osią komunikacyjną obszaru miasta, a zarazem drogą krajową o znacznym natężeniu ruchu tranzytowego. Obecnie w trakcie budowy jest obwodnica w ciągu drogi krajowej, która przejmie ruch tranzytowy z ul. 1 Maja. Do innych istniejących obiektów stanowiących uciążliwość dla środowiska, głównie zamieszkania są: ulice: Mireckiego, Al. Partyzantów, POW oraz linia kolejowa relacji Warszawa – Łódź, która będzie modernizowana do osiągania większych

parametrów szybkościowych. Zgodnie z decyzją środowiskową dla planowanej modernizacji kolei, na odcinkach zabudowy mieszkaniowej projektowane są ekrany akustyczne.

Obszar objęty opracowaniem nie zawiera sam w sobie wartości przyrodniczych, ani w otoczeniu nie występują obiekty przyrodnicze o walorach przyrodniczych. W granicach zmiany planu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz będące w ewidencji konserwatora zabytków, a ulica Mireckiego objęta jest granicami obszaru zabytkowego „Osady Fabrycznej” wpisanego do rejestru zabytków.

Teren jest wyposażony w sieć elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizację sanitarną.

Przedmiotowy projekt zmiany planu jest sporządzany w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Głównym celem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenów, określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy oraz ochrona środowiska i zabytków przy zachowaniu zasady „zrównoważonego rozwoju”.

Przedmiotem niniejszej uchwały jest określenie przeznaczenia terenów i warunków i zasad ich zabudowy i zagospodarowania przy uwzględnieniu istniejącego stanu oraz ustaleń planu obecnie obowiązującego. Zmiana praktycznie dotyczy zmiany parametrów wysokościowych obiektów i wskaźników urbanistycznych. Tak więc ustalenia zmiany planu honorują istniejący sposób użytkowania i przeznaczenia obszaru tj. przeznaczają poszczególne tereny pod: usługi i zabudowę mieszkaniową, zielenią parkową, komunikację.

Ponieważ dla obszaru zmiany planu, ustalone są wymagania w zakresie potrzeb ochrony środowiska w tym zabytków, a charakter istniejącego zainwestowania i projektowanego w zmianie planu nie różni się można prognozować, że realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie oddziaływać negatywnie na środowisko w stopniu innym niż oddziaływanie dotychczasowe wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów i przeznaczenia w planie obecnie obowiązującym.

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 planu nie wyróżnia się różnorodnością biologiczną, stąd nie zachodzi potrzeba nadania priorytetu funkcji ochrony przyrodniczej dla tych terenów.

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 określone zmianą 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.