

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

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MISTA ŻYRARDOWA

**obszaru ograniczonego: ulicą Limanowskiego, ulicą 1-go Maja, granicami
działek usytuowanych po zachodniej stronie ulicy 1-go Maja, ulicą
Radziwiłłowską, rzeką Pisią, Górnym Stawem, granicą działki o nr ewid.
3516/1, ulicą F. Chopina i rowem burzowym**

Listopad, 2011.

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	5
7. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTU PLANU	7
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.....	8
8.2. Określenie, analiza i ocena przewidywanych znaczących skutków dla środowiska mogących wynikać z projektowanego przeznaczenia terenów.....	9
9. OKREŚLENIE, ANALIZA I OCENA CELÓW OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONYCH NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM I KRAJOWYM ISTOTNYCH Z PUNKTU WIDZENIA PROJEKTU PLANU	11
10. OCENA ROZWIĄZAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ EWENTUALNYCH NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO BĘDĄCYCH REZULTATEM REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU PLANU.....	12
11. ANALIZA ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKCIE PLANU	13
12. NIEDOSTATKI I BRAKI MATERIAŁÓW UTRUDNIAJĄCE OCENĘ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ PROJEKTU PLANU	13
13. PRZEWIDYWANA ANALIZA REALIZACJI USTALEŃ PRJEKTU PLANU	13
14. WNIOSKI	13
15. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	14

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 uzgodnionym z właściwymi organami, a także 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, sporządzonego zgodnie z uchwałą Nr XXIII/185/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 2008 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w zakresie obszaru obejmującego obszar ograniczony: ulicą Limanowskiego, ulicą 1-go Maja, granicami działek usytuowanych po zachodniej stronie ulicy 1-go Maja, ulicą Radziwiłłowską, rzeką Pisią, Górnym Stawem, granicą działki o nr ewid. 3516/1, ulicą F. Chopina i rowem burzowym, który zwany jest potocznie „dawne zakłady Inniarskie”.

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 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 terenie planu i na obszarze ewentualnych wpływów pod kątem ustaleń planu 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 planu i działań proekologicznych.

Dokumentacja niniejszej prognozy obejmuje część tekstową i część graficzną. Część graficzna opracowana jest na projekcie rysunku 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa obejmującego obszar „dawnych zakładów Iniańskich”.
- Mapy ewidencyjne w skali 1:5000 dla terenu objętego planem,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby niniejszego planu miejscowego,
- 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 2007-2010 z uwzględnieniem perspektyw na lata 2011-2014” /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 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 z 2010 r. z późn. zm.).

Obszar objęty planem 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 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 PLANU.

Obszar planu znajduje się w centralnej części miasta na terenie „dawnych zakładów Iniańskich”. Usytuowany jest po zachodniej stronie ulicy 1 Maja, będącej w ciągu drogi krajowej nr 50. Od wspomnianej ulicy oddzielony jest obiektami poprodukcyjnymi, pełniącymi obecnie funkcje usługowe (handel, biura usługowe, gabinety lekarskie, mieszkania tzw. lofty). Od północy ogranicza go ulica Limanowskiego, a od południa tereny kolejowe relacji Warszawa-Łódź. Przez obszar przebiega kanał, który jest odnogą rzeki Pisi Gagoliny. Kanał początkowo z kierunku południowego płynie skrajnie (od wschodu) do obszaru planu, następnie stanowi rozlewisko w postaci stawu, po czym w dalszej części ogranicza się znów do kanału. W części zachodniej stycznie do obszaru planu przepływa rzeka Pisia Gagolina. Tereny te już od 1833 roku podlegały procesowi urbanizacyjnemu, kiedy to powstała mechaniczna przędzalnia lnu. Fabryka systematycznie, na przestrzeni prawie dwóch wieków, rozbudowywała się. Wskaźnik zabudowy tych terenów jest bardzo duży dochodzący nawet do 90%. Zmiany środowiskowe są tak głębokie, że obecnie o terenie można mówić jedynie w kategoriach miejskiego środowiska postindustrialnego, praktycznie pozbawionego środowiska biotycznego. Większość obszaru planu stanowi część rozległego kompleksu po przemysłowego nie odgrywa więc żadnej roli ekologicznej zarówno w lokalnych jak i ponadlokalnych powiązaniach przyrodniczych.

Pewne znaczenie i to tylko lokalne posiada pas terenu zajmowany pod kanał oraz rzekę Pisię Gagolinę. Kanał nie spełnia roli „prawdziwego” korytarza ekologicznego umożliwiającego informację

genetyczną, ponieważ jest zbyt wąski i poprzecinany barierami w postaci terenów PKP, ulic – Reymonta, Okrzei, Limanowskiego.

Ulica 1 Maja jest obecnie główną osią komunikacyjną obszaru miasta, a zarazem drogą krajową o znacznym natężeniu ruchu tranzytowego. W trakcie budowy jest obwodnica miasta Żyrardowa w ciągu tej drogi krajowej, która przejmie ruch tranzytowy.

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 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 niniejszego planu jest zmiana niektórych parametrów i wskaźników urbanistycznych zabudowy i zagospodarowania terenów i przeznaczenia w stosunku do adekwatnych ustaleń planu obecnie obowiązującego oraz nowych ustaleń dla obszaru położonego pomiędzy ulicą Okrzei i terenami PKP, dla którego nie funkcjonuje plan miejscowy. Ponadto w obszarze znajduje się teren dawnej kotłowni zakładów Inierskich (VT Energo), który w planie obecnie obowiązującym przeznaczony jest pod ciepłownię symbol EC. Obecnie ciepłownia nie funkcjonuje, a jej funkcję przejęło Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej zlokalizowane poza obszarem planu, dlatego zaistniała potrzeba zmiany ustaleń dla tego terenu. Ponadto polityka miasta dla tego obszaru przewiduje obecnie funkcję mieszkaniową i usługową, a plan obecny jako wiodącą przewidywał dla tego obszaru funkcję produkcyjną i usługową sporadycznie dopuszczał mieszkaniową.

Generalnie w obszarze dominuje funkcja mieszkaniowa i usługowa, a została wyeliminowana funkcja produkcyjna, poza działalnością produkcyjną, która w nielicznych obiektach obecnie funkcjonuje.

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

- symbol UM - tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej;
- symbol U - tereny zabudowy usługowej;
- symbol Um - tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej;
- 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 KDLw - tereny dróg /ulic/ publicznych, klasy lokalna i wód powierzchniowych śródlądowych;
- symbol KDX – tereny dróg (ulic) pieszo-jezdnymi - publicznych;
- symbol KX – tereny publicznego ciągu pieszo - rowerowego;
- symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- symbol ZP - tereny zieleni urządzonej;
- symbol ZPu – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług;

Zgodnie z wymienioną wyżej ustawą wg., której prowadzona jest procedura sporządzenia niniejszego 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 planem w „Studium....” objęty jest granicami obszaru o kierunku rozwoju „Tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej”. Zgodnie z polityką zapisaną w studium.. w obszarze o tym kierunku rozwoju może powstawać zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa mieszana i usługi oraz dopuszczona jest funkcja produkcyjna.

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 2007-2010 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2011-2014” 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 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 – sporządzonym na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego fragmentu miasta Żyrardowa.

Wpływ istniejącego zainwestowania na środowisko.

Obszar objęty granicami planu jest praktycznie zainwestowany. Do zagospodarowania pozostały niewielkie enklawy: tj. teren po dawnej ciepłowni zakładów Iniańskich, teren po południowej stronie pierzei ulicy Okrzei i niewielki fragment przy ulicy Nowy Świat i niewielki fragment przyległy do ulicy Radziwiłłowskiej. Obecny stan zagospodarowania terenu (na który składa się zabudowa poprodukcyjna zaadoptowana na funkcje mieszkaniowe i usługi, nieliczna produkcyjna oraz wody powierzchniowe) nie wpływa ujemnie na środowisko w stopniu znaczącym.

Oddziaływanie jest charakterystyczne jak dla każdego terenu zainwestowanego tzn. powstawanie ścieków i odpadów, które wymagają zagospodarowania, zanieczyszczenia i hałas komunikacyjny, natomiast emisja niska jest w tym obszarze znikoma, ponieważ większość budynków podłączona jest do miejskiego systemu ciepłowniczego. 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), ul. Limanowskiego (droga powiatowa nr 4729W) i ulica Okrzei. Wymienione drogi (ulice) obciążone są znacznie 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. Funkcjonujący warsztat samochodowy i zaplecze sklepowe jak wynika z obserwacji nie stanowią uciążliwości dla środowiska. Na parkingu przed warsztatem nie parkuje duża ilość samochodów, natomiast naprawy odbywają się wewnątrz budynku i nie stanowią uciążliwości dla otoczenia. Prowadzona w dwóch budynkach działalność produkcyjna nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i jak w przypadku warsztatu samochodowego, obserwacja lokalna nie wykazała aby uciążliwość w zakresie hałasu, uciążliwości komunikacyjnej obsługującej te obiekty zaznaczała się w otoczeniu.

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. Obszar objęty granicami planu, pod względem przyrodniczym obecnie jest całkowicie przekształcony antropogenicznie w wyniku intensywnej urbanizacji na przestrzeni prawie dwóch stuleci. Siedliska naturalne dawno więc zostały wyeliminowane. Występują zbiorowiska roślinne synantropijne związane z bytowaniem człowieka, a głównie ruderalne, które porastają niewielkie powierzchniowo tereny jeszcze nie zabudowane. Jedynym akcentem przyrody ożywionej jest tu kanał wodny i powstały na jego bazie staw z przyległymi terenami nadwodnymi (skarpy) porośniętymi trawą o składzie roślinnym nie pozwalającym wyodrębnić jakiegokolwiek zbiorowiska roślinnego, sporadycznie krzewami (bez czarny, czeremcha) i drzewami (topole, sporadycznie wierzba). Podobnie porośnięte brzegi posiada rzeka Pisia Gąolina przepływająca przy zachodniej granicy obszaru. Generalnie można stwierdzić, że występująca w obszarze zieleń ma charakter przypadkowy, samoistny.

Bogactwo fauny i awifauny na tym terenie nie występuje, gdyż teren jest intensywnie użytkowany i ograniczony barierami ekologicznymi /szczególnie dla fauny/, którymi są ulice, intensywna zabudowa. Jedynie kanał wodny z biologicznymi brzegami i rzeka stanowią ostoję fauny przystosowanej do bytowania w warunkach miejskich, jednak o bardzo małym zróżnicowaniu biologicznym.

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

Reasumując obszar objęty planem, poza zasobami wodnymi i terenami nadwodnymi nie posiada walorów ściśle przyrodniczych. Nie występują tu elementy przyrody ożywionej, które na podstawie przepisów szczególnych mogłyby podlegać ochronie gatunkowej, siedliskowej itp. co odnosi się zarówno do świata zwierzęcego jak i do świata roślinnego.

Teren 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 geomorfologiczne i glebowo-wodne.

Teren pod względem morfologicznym jest mało urozmaicony. Położony jest na Nizinie Środkowowschodniej w obrębie Równiny Łowicko-Błońskiej. Pod względem geomorfologicznym, teren planu jest częścią rozległej płaskiej równiny tzw. wielkich stożków napływowych.

Ukształtowana w sposób naturalny powierzchnia terenu została zabudowana i dostosowana do potrzeb funkcji przemysłowych.

Omawiany teren położony jest w obrębie zlewni Pisi Gagoliny. W obszarze planu znajduje się kanał, który w środkowej części obszaru przechodzi w zbiornik wodny. Kanał i rzeka pozostają ze sobą w spójności hydrograficznej. Wody gruntowe w bezpośrednim sąsiedztwie kanału występują w granicach od 1,0 do 2,0 m p.p.t. natomiast na pozostałym terenie znacznie głębiej.

Warunki kulturowo-krajobrazowe.

W obszarze planu nie występują stanowiska archeologiczne. Wśród budynków z początków ubiegłego stulecia i końca XVIII wieku jest kilka odznaczających się walorami zabytkowymi. Obiekty te ze względu na wartości kulturowe zostały objęte ochroną w postaci wpisu do rejestru zabytków oraz wpisu do gminnej ewidencji zabytków. Z zaświadczenia Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 09.06.2011r. wynika, że część obszaru planu podlega ochronie w formie wpisu do rejestru zabytków. Zaświadczenie zostało wydane na podstawie interpretacji poszczególnych wpisów do rejestru zabytków dokonywanych na podstawie przestrzeni lat w odniesieniu do obiektów tego obszaru. Dotychczasowe interpretacje były niejasne i ochrona odnosiła się tylko do poszczególnych obiektów, obecnie ochrona dotyczy również terenu.

Warunki sozologiczne.

Źródłem uciążliwości dla środowiska obszaru planu pod względem zanieczyszczenia powietrza oraz hałasu jest lokalny i zewnętrzny ruch samochodowy na ulicach będących w granicach planu i przyległych. 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 Limanowskiego, Okrzei odznacza się większym natężeniem ruchu samochodowego (w stosunku do pozostałych wewnętrznych ulic dojazdowych), dlatego ich oddziaływanie prawdopodobnie może zaznaczać się w zabudowie zbliżonej 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.

Do południowych granic obszaru przylega 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. Na omawianym odcinku nie jest projektowana zabudowa o funkcji mieszkalnej.

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

Funkcjonujący warsztat samochodowy i zaplecze sklepowe jak wynika z obserwacji nie stanowią uciążliwości dla środowiska. Na parkingu przed warsztatem nie parkuje duża ilość samochodów, natomiast naprawy odbywają się wewnątrz budynku i nie stanowią uciążliwości dla otoczenia. Prowadzona w dwóch budynkach działalność produkcyjna podobnie jak w przypadku

Potencjalne zmiany środowiska przy braku realizacji ustaleń projektu planu.

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 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 o funkcji usługowej i mieszkalnej) oraz z celu sporządzenia planu, którym była zmiana ustaleń planu obecnie obowiązującego w zakresie parametrów budynków, wskaźników urbanistycznych jak powierzchnia zabudowy oraz zmiany funkcji dla terenu dawnej ciepłowni zakładów Inniarskich i wyeliminowania wiodącej funkcji jaką była dotychczas produkcja.

Brak realizacji ustaleń projektu planu nie spowoduje poprawy istniejącego stanu środowiska już silnie przekształconego antropogenicznie. Wskazuje na to istniejące prawie całkowite zurbanizowanie terenu, a głównie ustalenia planu obecnie obowiązującego, w oparciu o które następowałyby zmiany w zagospodarowaniu.

Potencjalne zmiany środowiska, wynikałyby głównie z dalszego (o zakresie jak dotychczas) oddziaływania komunikacji, potrzeby zagospodarowywania odpadów i ścieków. W oparciu o plan obowiązujący mogłaby rozwijać się działalność produkcyjna, która mogłaby stwarzać większe zagrożenie dla środowiska niż przewidywane w niniejszym planie mieszkalnictwo czy usługi.

Można prognozować, że brak realizacji ustaleń omawianego projektu planu z punktu widzenia funkcjonowania środowiska, nie tylko przyrodniczego, mógłby być niekorzystny, ponieważ plan obecnie obowiązujący przewidywał dla tego terenu funkcję produkcyjną, która bardziej obciąża środowisko, chociażby z racji potrzeby zagospodarowania odpadów poprodukcyjnych, a przede wszystkim ze względu na niskie walory estetyczne terenów produkcyjnych.

Uzupełnianie zabudowy i zagospodarowania terenu, dla którego obecnie plan nie obowiązuje następowałoby w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego swymi ustaleniami sankcjonuje istniejący stan zagospodarowania terenu, natomiast zmienia dla niektórych terenów przeznaczenie w stosunku do poprzedniego. Objęty planem układ komunikacyjny jest istniejący.

Głównym celem sporządzenia planu jest zmiana przeznaczenia terenu po kotłowni VT ENERGO „dawnych zakładów Inniarskich” z EC na tereny usługowe i mieszkaniowe UM oraz wyeliminowanie dotychczasowej głównej funkcji tego obszaru czyli produkcyjnej.

Można przyjąć, że w związku z powyższym przy docelowej realizacji ustaleń planu, zmiana w zagospodarowaniu będzie dotyczyła adaptacji obiektów poprodukcyjnych na cele mieszkaniowe i usługowe tak jak ma to miejsce obecnie, gdyż część obiektów aktualnie została odremontowana z przeznaczeniem na mieszkania i usługi. Ta przemiana wpływa korzystnie na walory kulturowe, zabytkowe i estetyczne obszaru planu. Ponadto w obszarze nie będzie mogła powstawać nowa działalność produkcyjna, a usługi nie mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Biorąc pod uwagę główny cel sporządzenia planu i przemiany jakie mogą wystąpić na obszarze planu, nie przewiduje się problemów ochrony środowiska istotnych z punktu widzenia realizacji projektu planu. Obszar jest uzbrojony w niezbędne media infrastruktury technicznej, dlatego nie zaistnieją znaczące problemy z tytułu ochrony środowiska gruntowo-wodnego. Walory przyrodnicze obszaru są znikome, a projektowane zagospodarowanie nie będzie problemem dla środowiska przyrodniczego. Z punktu widzenia środowiska kulturowego realizacja ustaleń projektu planu nie będzie problemem, lecz raczej efektem pozytywnym.

Ewentualnym problemem może być wzrost mobilności komunikacyjnej związanej ze wzmożoną aktywizacją tego obszaru. Jednak problem ten występuje w każdym terenie charakteryzującym się intensyfikacją zagospodarowania, a zwłaszcza terenów aspirujących do centrum usługowego miasta.

Nie przewiduje się problemu wynikającego z lokalizacji funkcji mieszkaniowej w centrum usługowym miasta. Wprowadzone tu usługi nie będą zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco

Ewentualnym problemem może być wzrost mobilności komunikacyjnej związanej ze wzmożoną aktywizacją tego obszaru. Jednak problem ten występuje w każdym terenie charakteryzującym się intensyfikacją zagospodarowania, a zwłaszcza terenów aspirujących do centrum usługowego miasta.

Nie przewiduje się problemu wynikającego z lokalizacji funkcji mieszkaniowej w centrum usługowym miasta. Wprowadzone tu usługi nie będą zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a funkcja mieszkaniowa w tym obszarze już występuje i omawianym planem jest praktycznie sankcjonowana.

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 oddziaływanie między nimi, mogącego wynikać z realizacji ustaleń projektu 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 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 wzrostu mobilności komunikacyjnej przedmiotowego obszaru. Nie przewiduje się wzrostu emisji niskiej, ponieważ gospodarka cieplna obiektów będzie w przeważającej części oparta o miejski system ciepłowniczy.

Nie jest rozpatrywany aspekt, że podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej nowych budynków, będzie wymagało wzrostu wydajności mocy ciepłowni miejskiej (zlokalizowanej poza obszarem planu) – ale w terenach zurbanizowanych jest to nieuniknione.

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

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

w zakresie klimatu akustycznego – może minimalnie zaznaczyć się zwiększona emisja hałasu do środowiska z tytułu wzrostu mobilności komunikacyjnej przedmiotowego obszaru. Zapisy planu nie dają podstaw do szacowania ewentualnego poziomu wytwarzanego hałasu spowodowanego komunikacją. Wobec tego trudno prognozować na tym etapie, czy w wyniku realizacji ustaleń, nastąpi przekroczenie dopuszczalnych norm w tym zakresie.

w zakresie walorów krajobrazowych, środowiska kulturowego i ochrony zabytków –

przewidywane projektem planu zagospodarowanie terenu, nie spowoduje niekorzystnych zmian w strukturze istniejącego krajobrazu obszaru i centralnej części miasta Żyrardowa. Wprowadzone nowe realizacje nie będą odbiegały od charakteru istniejącej zabudowy. Wprowadzone nowe zapisy odnośnie obiektów zabytkowych (wpisanych do rejestru zabytków i w ewidencji 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 oraz realizowanych w tym obszarze (ponieważ obszar objęty jest ochroną konserwatorską) 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 sąsiedztwie.

w zakresie środowiska biotycznego: zwierzęta, rośliny, grzyby, ptaki, siedliska

przyrodnicze oraz różnorodności biologicznej – nie przewiduje się niekorzystnych przekształceń środowiska biotycznego obszaru i otoczenia, gdyż szata roślinna i świat zwierzęcy oraz bioróżnorodność obszaru są ubogie, składowe środowiska nie przedstawiają walorów przyrodniczych, a tereny od dawna są przekształcone antropogenicznie. Projekt planu zachowuje wody powierzchniowe (kanał wodny i staw) oraz przyległe tereny nadwodne bez prawa ich zabudowy budynkami.

w zakresie ochrony gleb i powierzchni ziemi – nie nastąpią przekształcenia rzeźby terenu w stosunku do ukształtowania istniejącego. 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. W obszarze planu nie występują złoża surowców naturalnych.

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

w zakresie oddziaływania pól elektromagnetycznych – ustalenia planu nie powodują powstawania źródeł oddziaływania pól elektromagnetycznych, które miałyby negatywny wpływ na środowisko w tym środowisko zamieszkania. Usytuowane na kominie dawnej ciepłowni anteny telefonii komórkowej emitują pola elektromagnetyczne w przestrzeni, poza zasięgiem funkcjonowania człowieka. Ponadto wymienione urządzenia telefonii komórkowej nie są wynikiem ustaleń omawianego projektu planu.

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

w zakresie zagadnień społecznych – skutki pozytywne. Realizacja ustaleń pozwoli właścicielom na podniesienie standardów użytkowych budynków i ich wykorzystanie zgodnie z zapotrzebowaniem.

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

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

Omawiany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, swymi ustaleniami generalnie sankcjonuje istniejące zagospodarowanie terenu oraz częściowo ustalenia planu obowiązującego. Z uwagi na prawie docelowe zainwestowanie terenu, projekt planu przyjmuje stan istniejący w zakresie przeznaczenia większości terenów, wprowadzając regulacje w zakresie zabudowy uzupełniającej lub wymiany czy przebudowy istniejącej substancji budynkowej. Tylko dla terenu po dawnej ciepłowni i niewielkiego, niezabudowanego fragmentu terenu poniżej ulicy Okrzei nadaje nowe przeznaczenie. Należy dodać, że projekt planu eliminuje z obszaru dotychczasowe przeznaczenie terenu w zakresie ciepłownictwa i funkcji produkcyjnej.

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

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

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

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

W terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową i mieszkaniową /symbol UM; Um/, nie będą realizowane usługi uciążliwe dla środowiska zamieszkania. Plan wprowadza obowiązek ograniczenia uciążliwości w zakresie hałasu wynikającej z prowadzonej działalności, do granic własności terenu oraz wprowadza zakaz realizacji usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

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 projektu planu, który prawidłowo zabezpiecza środowisko, lecz z przyszłej nieprawidłowej eksploatacji inwestycji lub braku stosowania urządzeń chroniących środowisko.*

Wielkość i zasięg ewentualnego oddziaływania realizacji ustaleń projektu 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 projektem planu w zakresie ochrony środowiska w tym zachowania powierzchni biologicznie czynnej (co będzie przedmiotem dalszych postępowań związanych już z opracowaniem dokumentacji i realizacji inwestycji).

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

Istniejące ulice jak: 1 Maja, Limanowskiego, Okrzei są źródłem uciążliwości hałasu, drgań, a także w zakresie zanieczyszczenia powietrza. Stan ten nie wynika jednak z ustaleń projektu planu, ponieważ ulice są obiektami istniejącymi.

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

- Przy budowie nowych budynków (możliwości realizacyjne są niewielkie), przebudowie istniejących, w terenie zaznaczy się oddziaływanie **krótkoterminowe i bezpośrednie**. 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.
- 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

- 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 wolnych jeszcze terenów 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.
- Oddziaływanie **chwilowe i odwracalne** zaznaczy się na etapie realizacji inwestycji i dotyczyć będzie zniszczenia powierzchni biologicznie czynnej. Po zakończeniu budowy i po odnowieniu powierzchni biologicznie czynnej na tych terenach, 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 SZCZEBLE 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 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.

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

W obszarze 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..

Ponadto ustalenia projektu planu wprowadzają ograniczenia wynikające z prawa ochrony środowiska jak: ograniczają powierzchnię zabudowy wprowadzając obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej (projekt planu ze względu na duży stopień zabudowy terenu, powierzchnię tą ustala jednak na niskim poziomie w granicach 5%); wprowadzają wymóg wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; wymóg zachowania dopuszczalnych norm hałasu.

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, a za jego pośrednictwem z polityką państwa w zakresie „Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” i „Polityki Ekologicznej Państwa”. 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 światowym.

Dlatego można prognozować, że podstawowe cele ochrony środowiska wynikające z aktów prawnych odnoszących się do ochrony środowiska, 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 na etapie planu. Generalnie można przyjąć, że wyczerpują problematykę ochronną i są optymalne.

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

Rozwiązania przestrzenne i ustalenia projektu planu nie kolidują z przepisami i wymogami określonymi w przepisach odrębnych w tym dotyczących ochrony środowiska. Ustalenia nie spowodują kolizji przestrzennych z istniejącymi w tym rejonie innymi formami użytkowania powierzchni ziemi i obiektów.

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 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 i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleby, 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 w obiektach usługowych czy produkcyjnych, winna się zamykać w granicach terenu/działki budowlanej/lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny”.
- Obowiązuje cyt. z planu” Ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości akustycznej, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej czy produkcyjnej, winno się zamykać w granicach terenu/działki budowlanej/lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach/działkach budowlanych/lokalach sąsiednich”.
- Określone zostały rodzaje terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu, stosownie do przepisów prawa 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 również rozbudowa, nadbudowa, przebudowa istniejących budynków zlokalizowanych w w bezpośrednim sąsiedztwie substancji zabytkowej (budynki wpisane do rejestru zabytków i budynki znajdujące się w ewidencji zabytków) winna być kształtowana w nawiązaniu do tej substancji zabytkowej, 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 oraz przedsięwzięć już funkcjonujących.
- Wprowadzony został obowiązek odsunięcia budynków od terenów wód powierzchniowych.

- Wprowadzony został zakaz odprowadzania wód deszczowych wymagających oczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi wprost do gruntu.

Reasumując, można stwierdzić, iż rozwiązania przyjęte ustaleniami projektu 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 PLANU.

Przeprowadzając analizę porównawczą przyjętego 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 projektem planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, dobre skomunikowanie obszaru na zewnątrz i fakt, iż zakres zmian w zagospodarowaniu obszaru planu wynikający z nowych realizacji będzie nieduży oraz dotyczył będzie głównie podniesienia walorów estetycznych i użytkowych parametrów obiektów istniejących, należy stwierdzić, że nie ma wariantowych rozwiązań.

Plan jest dokumentem o znacznym stopniu ogólności, 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.

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

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 projektu planu w toku zagospodarowywania terenu.

Wskazane jest aby analiza realizacji ustaleń projektu planu, sprowadzała się do kontrolowania przestrzegania zasad i warunków realizacji inwestycji, na każdym etapie realizacji zgodnie z przeznaczeniem i określonymi warunkami projektu planu. Kolejne etapy realizacji ustaleń projektu planu, będą pod nadzorem odpowiednich organów w tym konserwatorskich i z zakresu ochrony środowiska, zarówno na etapie realizacji jak i funkcjonowania inwestycji, szczególnie usługowych. Generalnie można stwierdzić, że rozwiązania zaproponowane w projekcie planu związane z nowymi realizacjami nie dają podstaw do stwierdzenia, że wymagane są szczególne analizy lub monitoring wpływu realizacji ustaleń projektu 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 poszczególnych terenów, które wynikają z istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania poszczególnych terenów oraz częściowo ustaleń planu obecnie obowiązującego, pozwalają

- prognozować, że realizacja ustaleń projektu 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 zrekompensować ewentualne niekorzystne oddziaływanie.
2. Zawarte w projekcie 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.
 3. **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.
 4. Realizacja ustaleń projektu 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.
 5. 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. **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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa, sporządzonego w wykonaniu uchwały Nr XXIII/185/08 Rady Miasta Żyrardowa z dnia 29 maja 2008 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Żyrardowa w zakresie obszaru obejmującego obszar ograniczony: ulicą Limanowskiego, ulicą 1-go Maja, granicami działek usytuowanych po zachodniej stronie ulicy 1-go Maja, ulicą Radziwiłłowską, rzeką Pisią, Górnym Stawem, granicą działki o nr ewid. 3516/1, ulicą F. Chopina i rowem burzowym.

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.

Obszar planu to Teren Dawnych Zakładów Lniarskich. Obszar praktycznie jest zurbanizowany. Zabudowę stanowią dawne budynki poprodukcyjne adaptowane na funkcję mieszkalną tzw. lofty i funkcję usługową. W granicach planu znajduje się kanał burzowy pozostający w spójności hydrograficznej z rzeką Pisią Gągoliną, która przepływa przy zachodniej granicy obszaru. 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: Limanowskiego, Okrzei. W granicach planu znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz będące w ewidencji zabytków.

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

Przedmiotowy projekt 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, warunków i zasad ich zabudowy i zagospodarowania przy uwzględnieniu istniejącego stanu użytkowania i zagospodarowania oraz ustaleń planu obecnie obowiązującego. Zmiana dotyczy zmiany przeznaczenia tylko niektórych fragmentów obszaru, zmiany parametrów wysokościowych obiektów i wskaźników urbanistycznych.

Tak więc ustalenia projektu planu w znacznym stopniu honorują istniejący sposób użytkowania i przeznaczenia obszaru tj. przeznaczają poszczególne tereny pod: usługi i zabudowę mieszkaniową, zielen parkową, komunikację, wody powierzchniowe.

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

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

W obszarze objętym projektem 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 projektu planu nie występują.

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.