



**INTEKPROJEKT**  
**GABRIEL FERLIŃSKI**

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34  
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI  
MIASTA PABIANICE POŁOŻONEJ NA ZACHÓD OD UL. WIEJSKIEJ**

**- PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO -**

**Autor:**

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

Łódź, 15 lipca 2020 r.

## Spis treści

1. Przedmiot i cel opracowania .....	3
2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą.....	3
3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy .....	3
4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe .....	4
5. Zawartość, główne cele projektu planu i jego powiązania z innymi dokumentami .....	5
6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany jego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu .....	10
7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem .....	14
8. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ....	15
9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania planu .....	16
10. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy .....	17
11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.....	20
12. Rozwiązania alternatywne do projektu planu .....	22
13. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwości ich przeprowadzania .....	22
14. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko .....	23
15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym.....	23

## Spis rysunków

Prognoza oddziaływania na środowisko

skala 1:2000

## **1. Przedmiot i cel opracowania**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej na zachód od ulicy Wiejskiej sporządzanego na podstawie uchwały Nr XXV/304/16 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 21 kwietnia 2016 r.

Treść prognozy została opracowana w dostosowaniu do wymagań zawartych w obowiązujących przepisach *Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (art. 51, 52 i 53), a także wytycznych Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Głównym celem prognozy jest zaprezentowanie zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji ustaleń projektu planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego potrzeb powstała prognoza oraz wskazanie metod zmniejszenia potencjalnych uciążliwości.

## **2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą**

Obszar objęty projektem planu, dla którego potrzeb sporządzono niniejszą prognozę, zajmuje powierzchnię ok. 16 ha po zachodniej stronie ul. Wiejskiej. Granice planu wyznaczają: południowa linia rozgraniczająca projektowanej drogi głównej (przedłużenia ul. Świetlickiego), zachodnia granica działek nr ew. 28-80/1, 28-80/20, 28-80/22, 28-164, granica Gminy Miejskiej Pabianice, zachodnia granica działek nr ew. 28-152/2, 28-152/1, północna granica działek nr ew. 28-152/1, 28-153/1, 28-153/4, 28-154, 28-155, zachodnia granica działek nr ew. 28-74/4, 28-74/3, 28-74/2.

Analizowany obszar położony w południowej części miasta Pabianice, obejmuje tereny dawnych użytków rolnych, częściowo zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego oraz szczegółowe granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr XXV/304/16 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej na zachód od ulicy Wiejskiej.

Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzono dla obszaru w granicach określonych dla projektu planu, z uwzględnieniem relacji oraz stanu i potrzeb ochronnych środowiska przyrodniczego terenów sąsiednich.

## **3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy**

Prace nad sporządzaniem prognozy prowadzone były z wykorzystaniem badań terenowych (inventaryzacja stanu zagospodarowania obszaru – styczeń-luty 2018 r.) oraz kameralnych. Wykorzystano dostępne materiały kartograficzne, opracowania dotyczące środowiska przyrodniczego oraz dokumenty planistyczne dotyczące obszaru objętego opracowaniem oraz jego otoczenia, w szczególności opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla przedmiotowego obszaru w marcu 2009 r., zaktualizowane na potrzeby niniejszego projektu planu w kwietniu 2016 r.

#### 4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe

Podstawę prawną sporządzonej prognozy stanowią:

- 1) Uchwała Nr XXV/304/16 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej na zachód od ulicy Wiejskiej;
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.);
- 3) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.);
- 4) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839);
- 5) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz. 112).

Materiały wyjściowe do opracowania wykorzystane przy sporządzaniu prognozy:

- 1) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej na zachód od ul. Wiejskiej, oprac. Urząd Miejski w Pabianicach, marzec 2020 r.;
- 2) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianice, uchwała Nr XXVII/316/12 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20.06.2012 r.;
- 3) Opracowanie ekofizjograficzne do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice, 2009, PZMiO „Teren” Sp. z o.o., Łódź;
- 4) Aktualizacja opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianice wykonana na potrzeby:
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na północ od ulicy Miodowej, uchwała Nr XIII/164/19 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 23.10.2019 r.;
- 6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej w rejonie ulicy Hermanowskiej na południe od ulicy Miodowej, uchwała Nr XV/180/19 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 18.12.2019 r.;
- 7) Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu „Wiejska”, sporządzanego na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach nr XXV/304/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r., oprac. Intekprojekt, Łódź, kwiecień 2016;
- 8) *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego*, Uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego, poz. 4915);
- 9) Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2017 roku, 2018, WIOŚ w Łodzi;
- 10) Dane Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, Geoserwis, <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>;
- 11) Dane Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi (wykaz prawnych form ochrony przyrody);
- 12) Dane Inspekcji Ochrony Środowiska – [clc.gios.gov.pl](http://clc.gios.gov.pl/);
- 13) Dane Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego, <http://geoportal.lodzkie.pl/imap/>;

- 14) *Wstępna ocena ryzyka powodziowego*, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej <http://www.kzgw.gov.pl/pl/Wstepna-ocena-ryzyka-powodziowego.html>;
- 15) *Wojewódzki Program Małej Retencji dla województwa łódzkiego. Aneks*, 2010, Uchwała Nr 581/10 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 13 kwietnia 2010 r.;
- 16) Aktualizacja Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w latach 2016-2021 (Dz.U. z 2016 r., poz. 1967);
- 17) Charakterystyka geologiczna i hydrogeologiczna zweryfikowanych JCWPd, PIG PIB, Warszawa, grudzień 2009 r.;
- 18) Poradnik przygotowania inwestycji z uwzględnieniem zmian klimatu, ich łagodzenia i przystosowania do tych zmian oraz odporności na klęski żywiołowe, Ministerstwo Środowiska, Warszawa, październik 2015;
- 19) Podręcznik adaptacji dla miast. Wytyczne do przygotowania Miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu, Warszawa, 2014;
- 20) Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030, Ministerstwo Środowiska, 2013.

## **5. Zawartość, główne cele projektu planu i jego powiązania z innymi dokumentami**

W projekcie planu miejscowego, który składa się z części opisowej (tekst planu – projekt uchwały Rady Miejskiej) oraz graficznej (rysunku planu w skali 1:2000) określono dla całego obszaru objętego projektem planu ustalenia w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt planu nie określa:

- 1) wymagań wynikających z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – z uwagi na niewystępowanie form ochrony konserwatorskiej w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych – z uwagi na brak takich terenów i obiektów w obszarze objętym planem.

Plan wyodrębnia tereny o różnym przeznaczeniu i różnych sposobach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyznaczono 9 terenów, które zajmują łącznie ok. 90% powierzchni obszaru. W większości są to tereny niezabudowane, zabudowa występuje obecnie głównie wzdłuż ul. Miodowej. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej. Mogą tu być zlokalizowane także sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi wewnętrzne, a w przypadku terenów 3.MN, 5.MN, 8.MN i 9.MN – także usługi. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach tych terenów ustalono na 35% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem terenów 8.MN i 9.MN, dla których przyjęto nieco niższą wartość – 30% oraz z wyjątkiem terenu 4.MN z udziałem na poziomie minimum 40%. Ustalono maksymalną wysokość do najwyższego punktu przekrycia dachu nieprzekraczającą 11 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 5 m dla zabudowy garażowej i gospodarczej (z wyjątkiem terenów 3.MN, 8.MN i 9.MN, dla których przyjęto nieco wyższą wartość – 6 m). Z uwagi na przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV, dla części działek znajdujących się w terenach 6.MN, 9.MN oraz 4.MNU, do czasu skablowania lub likwidacji linii, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, w tym m.in. zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w jej bezpośrednim sąsiedztwie. Część terenów 3.MN, 4.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN została z kolei objęta strefami oddziaływania linii 15 kV. Podobnie jak w przypadku stref od linii wysokiego napięcia, ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu fragmentów tych terenów obowiązują do czasu skablowania lub likwidacji urządzenia elektroenergetycznego. Wprowadzony w strefach zakaz dotyczy lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, maszyn i urządzeń budowlanych oraz składowisk wyrobów i materiałów;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Cztery tereny o takim przeznaczeniu wyznaczono wzdłuż ul. Wiejskiej – oddziela je projektowana droga klasy dojazdowej oraz wzdłuż północnej granicy terenu – w sąsiedztwie stacji Zakładu Wodociągów i Kanalizacji. W terenach tych jako przeznaczenie uzupełniające ustalono zabudowę garażową i gospodarczą oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono na poziomie 20% powierzchni działki budowlanej dla terenów 1.MNU i 2.MNU oraz 25% dla terenów 3.MNU i 4.MNU, wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej – 12 m (lub 14 m w terenie 3.MNU), a zabudowy garażowej i gospodarczej – 6 m. Dla części terenu 4.MNU obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu związane z przebiegiem linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV;
- 3) KD – tereny dróg publicznych, w tym:
  - a) KDL – drogi publiczne klasy lokalnej, w tym 1.KDL - ul. Miodowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m oraz 2.KDL – poszerzenie pasa drogowego ul. Miodowej o szerokości w liniach rozgraniczających – 3 m;
  - b) KDD – 11 dróg publicznych klasy dojazdowej, w tym 1.KDD – droga projektowana, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, drogi 2.KDD

i 9.KDD – przebiegające w śladzie istniejących dróg, o szerokości w liniach rozgraniczających ok. 10 m, drogi 3.KDD, 4.KDD i 5.KDD – projektowane w nowym śladzie, o szerokości w liniach rozgraniczających – 12 m oraz drogi 7.KDD, 8.KDD i 10.KDD – o przebiegu w śladzie drogi istniejącej i szerokości ok. 12 m oraz droga 11.KDD – projektowana, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m.

W projekcie planu znajdują się odniesienia do ograniczenia wysokości zabudowy wynikające z sąsiedztwa lotniska Łódź – Lublinek. Dla obiektów o wysokości 50 m n.p.t. i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ustalono konieczność zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie uzgodnienia lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

W zakresie infrastruktury technicznej projekt planu ustala m. in.:

- 1) budowę urządzeń i sieci zaopatrzenia w wodę na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Projekt planu dopuszcza wykorzystywanie indywidualnych ujęć wód, jako źródeł zaopatrzenia w wodę;
- 2) budowę urządzeń i sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Do czasu wyposażenia obszaru objętego planem w sieć kanalizacji sanitarnej projekt planu dopuszcza możliwość realizacji kanalizacji indywidualnej poprzez zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych, pod warunkiem zapewnienia okresowego ich opróżniania przez koncesjonowane firmy. Ponadto dopuszcza się możliwość realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) budowę urządzeń i sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Projekt planu ustala zagospodarowanie wód deszczowych na terenie działki budowlanej lub retencjonowanie ich przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, gdy pozwalają na to warunki wodno – glebowe, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ustalono zakaz kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane oraz zakaz wyprowadzania wód opadowych z terenów działek budowlanych na obszar innych działek;
- 4) obowiązek wyposażenia każdej z nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, a następnie ich wywóz w systemie zorganizowanym przez uprawnione do tego podmioty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) budowę urządzeń i sieci energii elektrycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz budowę sieci napowietrznej lub kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia z bezpośrednim dosyłem energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4/0,23 kV, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV;
- 6) budowę urządzeń i sieci zaopatrzenia w gaz na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Podstawowym źródłem zasilania w gaz terenów projektu planu ma być projektowana sieć gazowa niskiego ciśnienia;
- 7) budowę urządzeń i sieci zaopatrzenia w ciepło na warunkach określonych w przepisach odrębnych. W projekcie planu ustalono możliwość zaopatrzenia poszczególnych terenów w ciepło poprzez:
  - a) indywidualne instalacje lub urządzenia grzewcze na paliwa nieodnawialne, spełniające wymogi standardów emisyjnych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) indywidualne urządzenia o mocy nieprzekraczającej 100 kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w szczególności wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i wiatru,
- c) sieć ciepłą;

8) obsługę terenów w zakresie telekomunikacji z sieci istniejącej i projektowanej.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska określone dla całego obszaru objętego planem dotyczą min. zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakazu realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: zabudowy usługowej w terenie 3.MNU, infrastruktury technicznej, w tym ujęć wody podziemnej, dróg publicznych oraz zmiany sposobu użytkowania gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,1 ha pokrytego roślinnością leśną. Zapisy te zabezpieczają obszar przed lokalizacją funkcji mogących generować bardzo duże uciążliwości dla środowiska.

W projekcie planu ustalono obowiązek ochrony przed hałasem terenów, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych: oznaczonych MN – jako terenów mieszkaniowych oraz oznaczonych MNU – jako terenów mieszkaniowo-usługowych.

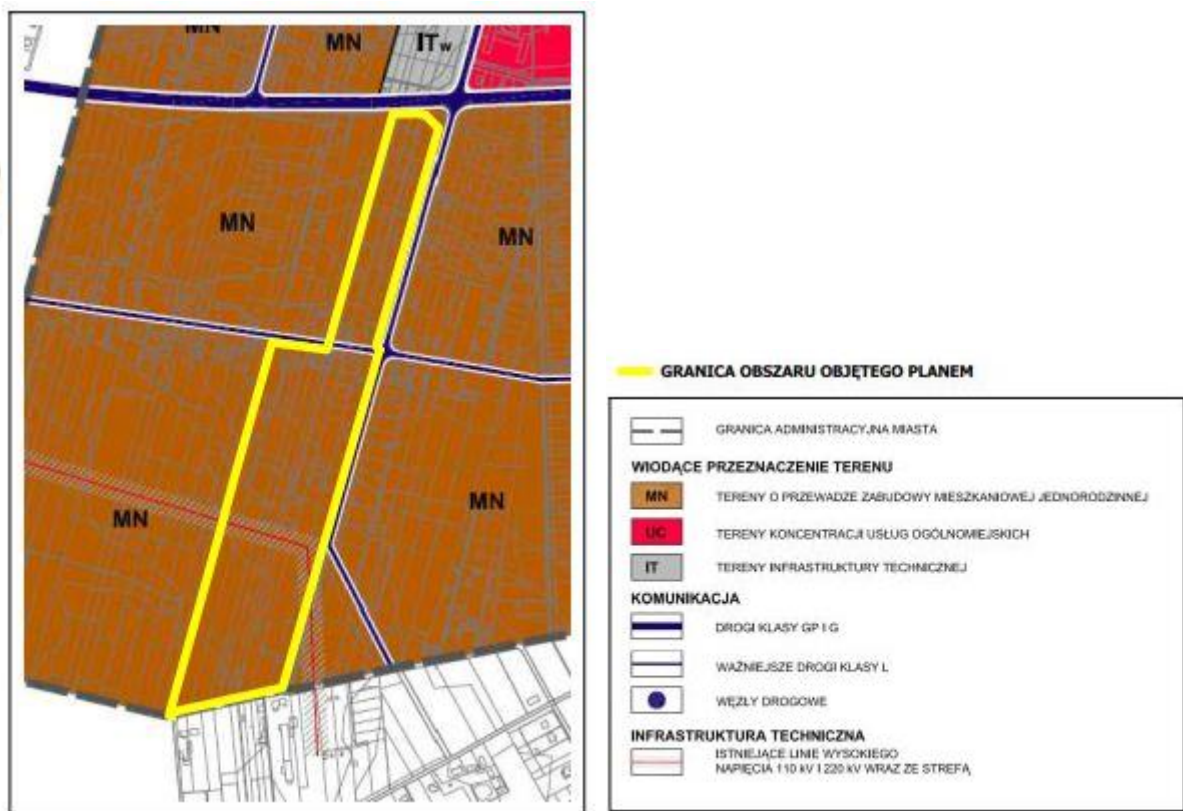
W analizowanym dokumencie nie wskazano:

- zasad zagospodarowania terenów narażonych na zalanie wodami powodziowymi lub podtopienia,
  - zasad ochrony obiektów i obszarów dziedzictwa kulturowego,
  - granic terenów proponowanych do objęcia ochroną prawną
- ze względu na brak występowania zasobów i elementów zagospodarowania tego typu.

Zasadniczym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru jest określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasad inwestowania na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Plan ma na celu określenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania z poszanowaniem wartości przyrodniczych i zapewnieniem dobrych warunków życia dla mieszkańców i użytkowników tych terenów. Taki kierunek zagospodarowania przestrzeni został przyjęty w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice. *Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* określa, iż ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ustalenia projektu planu zagospodarowania przestrzennego, dla którego potrzeb powstała niniejsza prognoza nie naruszają ustaleń obowiązującej „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic” przyjętej uchwałą Nr XXVII/316/12 z dnia 20 czerwca 2012 r. Rady Miejskiej w Pabianicach, w której przeznaczono cały obszar opracowania planu pod rozwój funkcji mieszkaniowych (Ryc. 1).

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianic w granicach administracyjnych Gminy Miejskiej Pabianice uchwalony Uchwałą Nr LXVII/561/06 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 29 czerwca 2006 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Pabianicach pomiędzy ul. Miodową, ul. Wiejską, projektowaną ul. Gen. „Waltera” Janke i zachodnią granicą administracyjną miasta Pabianice uchwalony Uchwałą Nr LVII/588/02 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 24 kwietnia 2002 r. W dokumentach tych, podobnie jak w obowiązującym studium, obszar opracowania projektu planu został przeznaczony na cele lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.





Ryc. 1 Kierunki przeznaczenia obszaru opracowania w *Zmianie studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianice*

Źródło: *Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Pabianice*, uchwała Nr XXVII/316/12 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 20.06.2012 r.

Projekt planu, dla którego sporządzono niniejszą prognozę, nie wprowadza zmian w stosunku do kierunków zagospodarowania przedmiotowego obszaru określonych w obowiązującym studium, ani w obowiązującym planie miejscowym (uściśleniu podlega m.in. zaproponowany układ komunikacyjny we wnętrzu obszaru). Obszar, dla którego sporządzany jest projekt planu jest obecnie terenem zainwestowanym w ok. 10% jego powierzchni – zlokalizowana jest tam zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Projekt planu zakłada kontynuację przyjętego w dotychczasowych dokumentach planistycznych kierunku przekształceń tego obszaru – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nowa zabudowa nie będzie miała znaczącego wpływu na przeobrażenia stanu środowiska przyrodniczego tej części miasta. Konieczność określenia zasad zagospodarowania terenów oraz uporządkowania istniejącej przestrzeni, w której sukcesywnie od kilkunastu lat następuje wzrost ilości zabudowy, wynika z potrzeby zapewnienia prawidłowego rozwoju urbanizujących się obrzeży miasta.

W *Aktualizacji opracowania ekofizjograficznego* sporządzonej na potrzeby analizowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w kwietniu 2016 r., wskazano (na podstawie analizy istniejących uwarunkowań przyrodniczych, zapisów obowiązujących dokumentów planistycznych oraz potrzeb ochronnych i inwestycyjnych gminy), iż obszar jest w większości przydatny do zagospodarowania na cele kontynuacji istniejących funkcji mieszkaniowych. Obszar ten jest niewskazany dla lokalizacji funkcji kolizyjnych z mieszkaniową

tj. przemysł, logistyka, handel wielkopowierzchniowy. Tereny te cechuje brak przeciwwskazań w zakresie warunków gruntowo-wodnych oraz potrzeb ochrony przyrody dla lokalizacji zabudowy. W części obszaru o największej powierzchni terenów niezabudowanych wskazano na możliwość kontynuacji rolniczego sposobu użytkowania, wprowadzenia funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych lub zalesień. Wykluczenie z lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wskazano dla terenów stanowiących strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego (220 kV) oraz średniego (15 kV) napięcia.

Brak powiązań projektu planu z innymi dokumentami, m.in. z zakresu ochrony przeciwpowodziowej, ochrony akustycznej, ochrony przyrody, opisany został w kolejnych rozdziałach prognozy, przy analizie poszczególnych zagadnień problemowych.

## **6. Istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany jego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego planu**

Obszar objęty projektem planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje tereny położone w południowo-zachodniej części miasta, tuż przy jego granicy z gminą Pabianice.

Rzeźba obszaru należy do mało urozmaiconych, jest monotonna, pozbawiona elementów charakterystycznych tj. wzniesienia lub doliny rzeczne. Ukształtowanie obszaru opracowania planu nie stwarza ograniczeń dla lokalizacji zabudowy ani obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej. Nie występują tu tereny naturalnych zagrożeń geologicznych ani osuwania się mas ziemnych. Realizacja istniejącego zagospodarowania obszaru nie wiązała się jak dotychczas z potrzebą dokonywania istotnych zmian w pierwotnej rzeźbie terenu. Jedyne ingerencje polegają i będą nadal polegały na wyrównywaniu terenów na potrzeby lokalizacji zabudowy lub jezdni dróg.

Obszar opracowania planu znajduje się w granicach zlewni rzecznej Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) „Ner do Dobrzyńki”, kod PLRW600017183229, obejmującej prawie całe miasto Pabianice. Teren opracowania planu zawiera się w regionie wodnym Warty (dopływ Odry). Aktualizacja *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w latach 2016-2021* (Dz.U. z 2016 r., poz. 1967) określa cele środowiskowe dla wód powierzchniowych oparte na wartościach granicznych wskaźników fizykochemicznych, biologicznych i hydromorfologicznych jako:

- 1) dobry potencjał ekologiczny;
- 2) dobry stan chemiczny.

Wyżej wymienione opracowanie wskazuje na występowanie ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych. Aktualny stan JCWP PLRW600017183229 określono jako zły, termin osiągnięcia dobrego stanu wód ustalono na 2027 r. W uzasadnieniu odstępstwa/przedłużenia terminu wskazano, iż w zlewni JCWP nie zidentyfikowano presji mogącej być przyczyną występujących przekroczeń wskaźników jakości. Konieczne jest dokonanie szczegółowego rozpoznania przyczyn w celu prawidłowego zaplanowania działań naprawczych. W zaktualizowanym Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry w latach 2016-2021, w rozdziale zawierającym podsumowanie obowiązującej aktualizacji *Programu wodno-środowiskowego kraju*, wskazano działania podstawowe i uzupełniające służące osiągnięciu lub utrzymaniu dobrego stanu wód.

Należą do nich:

- działania wynikające z konieczności porządkowania systemu gospodarki ściekowej;
- realizacja Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych;
- opracowanie warunków korzystania z wód zlewni.

Mimo braku w obrębie obszaru opracowania planu cieków i rowów, w celu osiągnięcia dobrego stanu wód powierzchniowych należy monitorować prowadzone tu formy działalności człowieka o największym wpływie na zasoby i jakość wód (np. sposób postępowania ze ściekami, odpadami, źródła poboru wód). Przewidywany na analizowanym obszarze sposób użytkowania terenu (zabudowa mieszkaniowa, z towarzyszeniem usług) wymaga zapewnienia pełnej obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w szczególności wodno-kanalizacyjną. Ustalenia analizowanego projektu planu zawierają zapisy, które minimalizują możliwość przenikania zanieczyszczeń do wód, a tym samym przyczyniają się do zmniejszenia ryzyka nieosiągnięcia zakładanych celów środowiskowych.

Zbiornikiem wód podziemnych, nad którym znajduje się obszar opracowania projektu planu jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka. Obszar opracowania (oraz całe miasto Pabianice) znajduje się w obszarze zwykłej ochrony wód zbiornika – strefa OZO.

Badany teren, dla którego sporządzono projekt planu znajduje się w zasięgu wydzielenia JCWPd nr 72 (wg wcześniejszego podziału nr 79<sup>1</sup>). Charakteryzuje się ono występowaniem przeważnie jednego poziomu wodonośnego w utworach czwartorzędowych oraz kredowym poziomem wodonośnym na całej powierzchni. Celem strategicznym wydzielenia JCWPd jest zapewnienie możliwości utrzymania lub osiągnięcia dobrego stanu wód podziemnych jako warunku niezbędnego dla kształtowania pożądanego stanu ekosystemów od nich zależnych oraz zaopatrzenia ludności w dobrą wodę. W obrębie obszaru opracowania projektu planu nie przewiduje się realizacji przedsięwzięć, których realizacja lub funkcjonowanie mogłoby wpłynąć na jakość zasobów wód podziemnych tego rejonu miasta. Zakazuje się tu m.in. wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych. Zakazuje się stosowania do utwardzania i niwelacji terenów odpadów zaliczonych według przepisów odrębnych do kategorii odpadów niebezpiecznych. Zaproponowane w projekcie planu zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej nie wskazują na możliwość pogorszenia jakości wód zarówno podziemnych jak i powierzchniowych.

W obrębie obszaru opracowania planu zlokalizowane są jedynie dwa niewielkie zbiorniki wodne (w terenach 3.MN, 5.MN i 5.KDD). Na analizowanym obszarze w *Wojewódzkim Programie Małej Retencji dla województwa łódzkiego*<sup>2</sup> nie zostały wskazane do realizacji żadne nowe zbiorniki wód powierzchniowych. Nie zidentyfikowano tu ujęć wód podziemnych posiadających strefy ochronne, wszystkie budynki znajdują się w zasięgu obsługi siecią wodociągową. Studnie przydomowe widoczne w terenie na części posesji i wskazane na mapie

---

<sup>1</sup> Pierwsze Wydzielenie JCWPd zostało dokonane w 2004 r. zgodnie z ustaleniami Ramowej Dyrektywy Wodnej (Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2000/60/WE z dnia 23 października 2000 roku w sprawie ustanowienia ram działalności Wspólnoty w zakresie polityki wodnej). W 2008 r. w wyniku przeprowadzenia weryfikacji przebiegu granic JCWPd dokonano nowego podziału Polski w tym zakresie.

<sup>2</sup> *Wojewódzki Program Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego. Aneks*, 2010, Uchwała Nr 581/10 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 13 kwietnia 2010 r.

sytuacyjno-wysokościowej nie pełnią zapewne znaczącej roli w zaopatrzeniu nieruchomości w wodę – są wykorzystywane do celów gospodarczych.

Jak wynika ze sporządzonej przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej *Wstępnej oceny ryzyka powodziowego* nie stwierdzono występowania w granicach analizowanego obszaru „obszarów szczególnego zagrożenia powodzią” w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne i nie będą dla niego sporządzane mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. Również inne dokumenty odnoszące się do kwestii zagrożeń powodziowych na terenie miasta tj. obowiązujące studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz opracowanie specjalistyczne określające zasięg wylewu wielkiej wody o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat<sup>3</sup> nie zawierają informacji o możliwości występowania tu tego typu zagrożeń.

Nie stwierdzono w granicach obszaru opracowania planu występowania gatunków roślin objętych ochroną prawną (na podstawie Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin) ani drzew kwalifikujących się do objęcia ochroną jako pomniki przyrody. Poza terenami zabudowanych nieruchomości, większość obszaru zajmują nieużytki rolne. Zieleń wysoka porasta tereny nieużytków rolnych w różnych lokalizacjach, towarzyszy zabudowie mieszkaniowej, szczególnie tej najstarszej – w rejonie ul. Miodowej. Drzewami często obsadzone są tereny wzdłuż ogrodzeń posesji, dominują gatunki z udziałem iglastych tj. świerki, tuje. W obszarze objętym projektem planu stwierdzono występowanie trzech niewielkich kompleksów gruntów porośniętych roślinnością o charakterze leśnym (o łącznej powierzchni nieco ponad 1 ha). Ze względu na ich usytuowanie oraz inne cechy nie odgrywają one znaczącej roli w systemie przyrodniczym miasta.

Brak większych skupisk zieleni oraz połączeń obszaru objętego projektem planu z terenami o wysokich walorach przyrodniczych sprawia, iż warunki dla bytowania zwierząt są w tej części miasta Pabianice niekorzystne. W związku z tym nie stwierdzono tam występowania gatunków chronionych wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt. W obszarze nie występują również gatunki grzybów wyszczególnione w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów.

W granicach obszaru opracowania nie występują obszary użytków gruntowych sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako lasy. Nie występują więc tu żadne grunty podlegające ochronie przed zmianą użytkowania w rozumieniu przepisów *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

W granicach analizowanego obszaru ani w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują udokumentowane złoża kopalin, obszary ani tereny górnicze.

W granicach ani w bezpośrednim otoczeniu obszaru opracowania projektów planów nie występują obszary Natura 2000 (ryc. 2), najbliżej – w odległości 8,20 km położony jest Specjalny Obszar Ochrony Grabia PLH 100021.

Z pozostałych prawnych form ochrony przyrody w odległości do 10 km znajdują się:

- obszar Chronionego Krajobrazu „Środkowej Grabi” (w bezpośrednim sąsiedztwie),
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dobroń” (w odległości 3,02 km),

---

<sup>3</sup> Zasięg wylewu wielkiej wody w dolinie rzeki Dobrzyńki, AquaProjekt s.c., Łódź, lipiec 2011

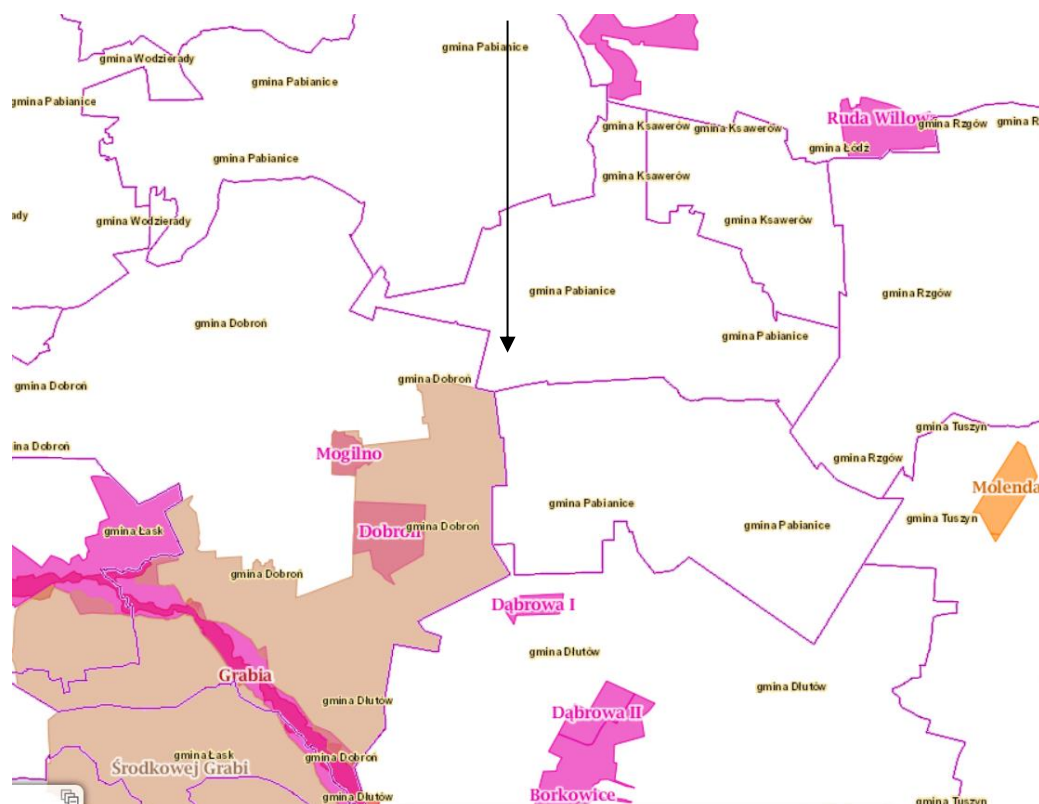
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Mogilno” (w odległości 3,07 km),
  - zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dąbrowa I” (w odległości 4,68 km),
  - zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki” (w odległości 6,00 km),
  - zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dąbrowa II” (w odległości 7,04 km),
  - zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Kolumna-Las” (w odległości 7,49 km),
  - zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Grabi” (w odległości 7,49 km),
  - zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Borkowice” (w odległości 7,55 km),
  - zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Ruda Willowa” (w odległości 8,69 km),
- oraz 9 użytków ekologicznych, w większości bez nazwy, położonych w odległości od 1,84 km do 9,71 km.

Zarówno obecny jak i zaproponowany w projekcie planu sposób użytkowania terenów pozostają bez wpływu na funkcjonowanie, walory i zasoby obszarów prawnie chronionych.

Na przedmiotowym obszarze nie występują obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską w ramach wpisu do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego lub gminnej ewidencji zabytków Miasta Pabianice.

Ustalenia projektu analizowanego planu wskazują na możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej na tereny niezabudowanych dotychczas działek, stanowiących nieużytki rolne lub nadal użytkowanych rolniczo. Ze względu na uciążliwość dróg i jednocześnie dobrą dostępnością komunikacyjną, tereny w sąsiedztwie projektowanej (poza granicami obszaru opracowania planu) drogi głównej oraz wzdłuż ul. Wiejskiej przeznaczono dla rozwoju równoważnie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Dobre skomunikowanie obszaru z centrum miasta, wyposażenie w infrastrukturę techniczną oraz znaczny stopień zabudowy obszaru wskazują na atrakcyjność inwestycyjną tego obszaru. Należy założyć, że brak planu miejscowego nie powstrzyma tego procesu i będzie następowała dalsza intensyfikacja użytkowania terenów położonych w jego obrębie.

## LOKALIZACJA OBSZARU OPRACOWANIA PROJEKTU PLANU



Ryc. 2. Położenie obszaru opracowania planu na tle rozmieszczenia obszarów prawnie chronionych na mocy ustawy o ochronie przyrody.

Źródło: geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

### 7. Stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem

Rodzaje przedsięwzięć negatywnie oddziaływujących lub mogących negatywnie oddziaływać na środowisko określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W zakresie możliwości realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko projekt planu wprowadza ograniczenia w tym zakresie wynikające z obecnych i przewidywanych funkcji obszaru opracowania planu. Dla całego obszaru ustalono zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Wprowadzono także zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

- 1) zabudowy usługowej w terenie 3.MNU;
- 2) infrastruktury technicznej, w tym ujęć wody podziemnej;
- 3) dróg publicznych,
- 4) zmiany sposobu użytkowania gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,1 ha pokrytego roślinnością leśną na terenach 1.MN, 4.MN, 3.MNU, 1.KDD, 5.KDD oraz 9.KDD.

Teren 3.MNU, w obrębie którego dopuszczalny jest rozwój zabudowy usługowej, w tym mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

zlokalizowany jest w północnej części obszaru opracowania planu. Bezpośrednio sąsiaduje on z projektowaną drogą klasy głównej. Jak wcześniej wspomniano, w terenie 3.MNU będą mogły być lokalizowane przedsięwzięcia usługowe mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, projekt planu nie rozstrzyga jakiego typu obiekty mogą być tu lokalizowane. Należy przypuszczać, że nie będą to obiekty, które mogłyby negatywnie wpłynąć na jakość i komfort życia mieszkańców terenów mieszkaniowych. Obszar 3.MNU obecnie pozbawiony jest źródeł negatywnego wpływu na środowisko. Stan środowiska badanego obszaru jest dobry, porastają go obecnie częściowo drzewa i krzewy. Stan środowiska w obrębie tego terenu jest uzależniony od napływu zanieczyszczeń z zewnątrz.

W trakcie analizy pokrycia terenu objętego projektem planu stwierdzono występowanie w obrębie terenów 1.KDD, 5.KDD, 9.KDD, 1.MN, 4.MN, 3.MNU gruntów o zwartej powierzchni przekraczającej 0,1 ha pokrytych roślinnością leśną. Mogąca nastąpić na skutek realizacji ustaleń przedmiotowego miejscowego planu zmiana sposobu użytkowania tych fragmentów obszaru, zalicza się również do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Opisywane grunty nie stanowią jednak terenów szczególnie wartościowych przyrodniczo. Ich niewielka powierzchnia, znaczna fragmentyzacja oraz brak bezpośredniego połączenia z terenami o wysokich walorach przyrodniczych decyduje o braku warunków do rozwoju fauny i flory w ich obrębie. Większość roślin porastających te tereny to gatunki synantropijne lub odmiany pojawiające się na skutek występowania sukcesji wtórnej. Zmiana sposobu ich użytkowania nie wpłynie w sposób znaczący na kondycję systemu przyrodniczego miasta Pabianice.

#### **8. Istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego planu, w szczególności dotyczące obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody**

W granicach, ani w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu, nie występują obszary podlegające ochronie prawnej na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Z zakresu znajdujących się na omawianym obszarze urządzeń i sieci infrastruktury technicznej do potencjalnie uciążliwych należą napowietrzne linie elektroenergetyczne 220 kV i 15 kV. Wzdłuż tych linii w strefach oddziaływania obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych. Linie napowietrzne stwarzają zagrożenie dla zdrowia i życia w przypadku zerwania lub dotknięcia linii oraz są źródłem emisji pola elektromagnetycznego o negatywnym oddziaływaniu na organizmy żywe.

Obszar opracowania planu nie posiada sieci zaopatrzenia w ciepło. Zlokalizowana w jego obrębie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest wyposażona w indywidualne źródła wytwarzające energię. W sezonie zimowym może potencjalnie stanowić źródło emisji zanieczyszczeń powietrza, podobnie zresztą jak zabudowa sąsiadująca z obszarem opracowania planu.

Zlokalizowane w obrębie analizowanego obszaru drogi są użytkowane w większości na cele dojazdów do zlokalizowanych w obszarze posesji. Z tego względu ich uciążliwość dla środowiska i użytkowników przyległych terenów należy uznać za umiarkowaną. W zakresie prowadzenia ruchu pojazdów najsilniejsze oddziaływanie na tereny objęte planem wywiera natomiast, położona poza jego

granicami, ul. Wiejska. Stanowi ona bowiem jedno z połączeń komunikacyjnych pomiędzy miastem Pabianice, a terenami gminy wiejskiej o tej samej nazwie.

Sąsiedztwo analizowanego obszaru stanowią użytki rolne i lasy, a także tereny już zurbanizowane tj. szpital, Zakład Wodociągów i Kanalizacji, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, które nie stwarzają istotnych uciążliwości dla stanu środowiska obszaru opracowania planu.

Pozostałe problemy ochrony i funkcjonowania środowiska przyrodniczego obszaru planu zostały omówione w rozdziale 6.

## **9. Cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu, oraz sposoby, w jakich te cele i inne problemy środowiska zostały uwzględnione podczas opracowywania planu**

Organ gminy sporządzający dokumenty z zakresu planowania przestrzennego, w tym plan miejscowy stanowiący prawo lokalne, jest zobowiązany do uwzględnienia zapisów dokumentów nadrzędnych o różnym, głównie strategicznym dla danego obszaru charakterze. Cele ochrony środowiska zostały określone przez stosowne instytucje i władze państwowe na każdym ze szczebli planowania i zarządzania przestrzenią.

Do zasadniczych dokumentów w tym zakresie należą:

- 1) *Strategia Europa 2020*;
- 2) *II Polityka ekologiczna państwa* (dokument z perspektywą do 2025);
- 3) *Koncepcja przestrzennego zagospodarowania kraju 2030*;
- 4) *Polska 2025 - długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju*.

Poszczególne ww. dokumenty różnią się tematyką przewodnią oraz stopniem szczegółowości poruszanych zagadnień, łączy je natomiast przyjęcie jako głównej - zasady zrównoważonego rozwoju.

Dokumenty te jako główne cele w zakresie poprawy jakości środowiska, przyjmują min.:

- 1) utrzymywanie i powiększanie zasobów zieleni;
- 2) zmniejszanie wielkości „niskiej emisji” energetycznej;
- 3) zmniejszanie „niskiej emisji” komunikacyjnej;
- 4) wzrost wykorzystania energii z odnawialnych źródeł;
- 5) zwiększenie retencji wody.

Narzędziem realizacji powyższych celów jest m.in. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Analizowany projekt planu zawiera ustalenia, które odnoszą się do ww. celów – ustala powierzchnię terenu, która musi pozostać wolna od zabudowy i czynna biologicznie, reguluje sposób zaopatrzenia budynków w ciepło przy wykorzystaniu bezpiecznych ekologicznie nośników energii, a także określa zasady zaopatrzenia terenów inwestycyjnych w pozostałe sieci infrastruktury technicznej, co ma celu ograniczenie emisji zanieczyszczeń do środowiska.



## **10. Przewidywane znaczące oddziaływania na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru, a także na środowisko, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy**

W granicach obszaru opracowania planu, w jego bezpośrednim sąsiedztwie, ani w bliskim otoczeniu nie występują obszary podlegające ochronie jako obszary *Natura 2000*. Żaden z terenów nie został również w dostępnych opracowaniach ani publikacjach wskazany do objęcia taką ochroną.

Realizacja ustaleń projektu planu w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów będzie się wiązała z następującymi zjawiskami w zakresie oddziaływania na środowisko:

- 1) wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza - źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie nowa zabudowa mieszkaniowa i usługowa oraz pojazdy samochodowe poruszające się po obecnie istniejących oraz nowo wybudowanych drogach. Plan przewiduje zaopatrzenie w ciepło terenów z trzech typów źródeł:
  - a) z sieci ciepłej,
  - b) z indywidualnych instalacji lub urządzeń ogrzewczych na paliwa nieodnawialne, spełniających wymogi standardów emisyjnych, ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) z indywidualnych urządzeń o mocy nieprzekraczającej 100 kW wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w szczególności wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, biomasy i wiatru. Nie dopuszcza się tym samym stosowania paliw, w tym m.in. węgla, koksu, które przy spalaniu emitują szkodliwe dla środowiska zanieczyszczenia. Stopniowy wzrost (w miarę zagospodarowywania kolejnych terenów) ilości użytkowników poszczególnych terenów mieszkaniowych i usługowych będzie się prawdopodobnie wiązało ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego, a tym samym ilości emitowanych do otoczenia spalin samochodowych i pyłów związanych z użytkowaniem samochodów;
- 2) wytwarzaniem odpadów – w granicach obszaru opracowania będą wytwarzane odpady związane z funkcjonowaniem obiektów mieszkaniowych i usługowych, czyli w większości odpady komunalne. Szacunkowo należy przyjąć, iż zasadniczy udział w ich strumieniu będą miały: tworzywa sztuczne, papier i odpady organiczne, dodatkowo będą wytwarzane odpady związane z eksploatacją pomieszczeń (np. lampy oświetleniowe). Początkowa faza realizacji zabudowy, czy nowych odcinków dróg, będzie się wiązała z powstaniem odpadów w postaci mas ziemnych z wykopów;
- 3) wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – projekt planu ustala zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi – za wyjątkiem ścieków oczyszczonych w przydomowych oczyszczalniach, wybudowanych i eksploatowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Realizacja ustaleń projektu planu prawdopodobnie przyczyni się do stopniowego wzrostu ilości odprowadzanych ścieków z analizowanego obszaru – wraz ze wzrostem intensywności użytkowania terenów;
- 4) wykorzystywaniem zasobów środowiska – projekt planu nie wyznacza żadnych terenów, na których dopuszczalna jest eksploatacja surowców;
- 5) zanieczyszczeniem gleby lub ziemi – na obszarze objętym projektem planu nie przewiduje się lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie mogłoby przy

respektowaniu wytycznych projektu planu powodować zanieczyszczenie gleby lub ziemi. Plan zakazuje wprowadzania ścieków do ziemi oraz określa zasady gromadzenia odpadów m.in. wprowadza obowiązek wyposażenia każdej z nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, a następnie ich wywóz w systemie zorganizowanym przez uprawnione do tego podmioty, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto projekt planu wprowadza zakaz składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska;

- 6) przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu – realizacja nowego zainwestowania obszaru na zasadach określonych w planie nie będzie wymagała wprowadzenia zmian w dotychczasowym ukształtowaniu terenu. Analizowany obszar jest płaski, pozbawiony form wklęsłych lub wypukłych - elementów różnicujących rzeźbę terenu;
- 7) emitowaniem hałasu – konsekwencją wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej będzie wzrost natężenia ruchu samochodowego wewnątrz obszaru i na drogach dojazdowych;
- 8) emitowaniem pól elektromagnetycznych – w granicach obszaru planu występują emitory pól elektromagnetycznych w postaci napowietrznych linii elektroenergetycznych 220 kV i 15 kV możliwych do przebudowy, w tym skablowania. Projekt planu przewiduje budowę sieci napowietrznej lub kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia z bezpośrednim dosyłem energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4/0,23 kV. Dopuszcza się realizację stacji SN/nn jako wbudowanych lub wolnostojących;
- 9) ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – ryzyko takie nie istnieje obecnie, nie powinno również zaistnieć w związku z zagospodarowaniem terenów zgodnie z ustaleniami planu.

Należy zakładać, iż wprowadzenie zainwestowania w postaci nowej zabudowy, potencjalnie będzie mogło mieć wpływ na pogorszenie jakości środowiska (głównie w zakresie warunków aerosanitarnych) w tej części miasta. Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego będzie następujący:

- 1) powietrze: wprowadzenie nowego zainwestowania potencjalnie będzie się wiązało ze wzrostem emisji zanieczyszczeń do atmosfery, a tym samym pogorszeniem warunków aerosanitarnych obszaru badań i jego bezpośredniego sąsiedztwa, w porównaniu ze stanem obecnym. Na stan sanitarny powietrza potencjalny wpływ będą miały emisje z budynków mieszkaniowych i usługowych zaopatrywanych w ciepło z indywidualnych źródeł oraz tak jak dotychczas, również zanieczyszczenia komunikacyjne, w tym związane z użytkowaniem projektowanej poza granicami obszaru planu drogi klasy G;
- 2) powierzchnię ziemi i gleby: roboty budowlane związane z realizacją nowej zabudowy będą skutkowały naruszeniem istniejącej powierzchni glebowej, gdyż obecnie tereny niezabudowane należą w większości do terenów o nie przekształconej strukturze gruntów (użytki rolne);
- 3) wody powierzchniowe i podziemne: plan nie przewiduje realizacji nowych zbiorników wodnych. Dla zabezpieczenia jakości wód powierzchniowych oraz wód podziemnych projekt planu zakazuje wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i podziemnych oraz do ziemi - za wyjątkiem ścieków oczyszczonych w przydomowych oczyszczalniach wybudowanych i eksploatowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zabrania także tworzenia

i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych. Plan wprowadza ponadto obowiązek oczyszczania wód opadowych według przepisów odrębnych oraz obowiązek separacji zanieczyszczeń u źródeł ich powstawania. Przy respektowaniu wytycznych planu nie powinno więc nastąpić pogorszenie jakości wód powierzchniowych ani podziemnych obszaru planu;

- 4) klimat: lokalizacja nowej zabudowy na terenie obecnie częściowo zabudowanym nie wpłynie istotnie na mikroklimat tej części miasta – nowa zabudowa przyczyni się do dalszego ograniczenia swobodnego przepływu mas powietrza, utwardzenia terenów, co przy jednoczesnym zmniejszeniu powierzchni aktywnych przyrodniczo może spowodować nieznaczne podniesienie temperatury powietrza i spadek jego wilgotności;
- 5) bioróżnorodność, zwierzęta i rośliny, ekosystemy: wprowadzenie nowej zabudowy odbędzie się na terenach aktywnych przyrodniczo (użytki rolne), ale częściowo stanowiących uzupełnienie istniejących struktur zabudowy. Realizacja nowej zabudowy spowoduje zatem zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz zmniejszy bioróżnorodność obszaru. Dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy na analizowanym obszarze, nie oznacza całkowitego pozbawienia obszaru terenów aktywnych przyrodniczo. Obecnie obszar porośnięty jest zielenią kultywowaną (użytkowanie rolnicze) oraz spontanicznie rozwijającą się roślinnością na terenach nieużytków. Zgodnie z ustaleniami projektu planu minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów przewidzianych do zagospodarowania na cele mieszkaniowe i usługowe musi pozostać na poziomie minimum 20% (tereny 1.MNU i 2.MNU), 25% (tereny 3.MNU i 4.MNU), 30% (tereny: 8.MN i 9.MN), 35% (1.MN, 2.MN, 3.MN, od 5.MN do 9.MN) lub 40% (teren 4.MN) powierzchni działki budowlanej. Należy podkreślić, że tereny zieleni towarzyszącej zabudowie na ogół cechują się jednak znacznie mniejszą bioróżnorodnością niż tereny z udziałem spontanicznie rozwijającej się roślinności;
- 6) krajobraz: realizacja ustaleń planu wpłynie na zmiany krajobrazu tej części miasta; obecnie jest on typowo podmiejski, częściowo rolniczy, z udziałem terenów urbanizujących się, przekształci się w krajobraz miejski;
- 7) zdrowie ludzi – użytkowanie poszczególnych terenów w sposób określony w projekcie planu nie powinno skutkować negatywnym wpływem na zdrowie użytkowników terenów podlegających ochronie akustycznej. Ochrona ww. terenów przed hałasem powinna polegać na utrzymaniu poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie oraz na zmniejszaniu poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany.

Jak opisano w powyższej analizie oddziaływań, realizacja ustaleń projektowanego planu będzie miała wpływ na różnorodność biologiczną i inne elementy środowiska przyrodniczego, w tym na klimat tej części miasta jak i terenów sąsiednich. Efektem realizacji ustaleń projektu planu będzie prawdopodobnie wzrost ilości zanieczyszczeń emitowanych z nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz emisja zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego z terenów dróg dojazdowych do zabudowy.

Odporność efektów realizacji ustaleń planu na zmiany klimatu, a szczególnie klęski żywiołowe należy uznać za wysoką. Skutkiem realizacji ustaleń planu będzie bowiem budowa budynków o funkcji mieszkaniowej lub usługowej. Żaden z nich nie powstanie na terenach powodziowych, gdyż takie w granicach obszaru opracowania planu nie występują. Zagrożenia powodziowe uznaje się za jeden z podstawowych efektów zmian klimatycznych odczuwalnych na terenach miast, realizacja ustaleń analizowanego projektu planu pozostanie bez bezpośredniego wpływu na to

zjawisko. Nowa zabudowa będzie również odporna na takie zjawiska w zakresie zmian klimatycznych jak fale upałów i susze. Przy konstruowaniu obiektów należy jednak wziąć pod uwagę nasilenie się takich zjawisk jak burze i silne wiatry, których skutkiem może być uszkodzenie obiektów. Oddziaływanie zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na realizację ustaleń projektu planu będzie zatem znikome.

Wprowadzenie zabudowy na tereny dotychczas aktywne przyrodniczo, nie pozostanie jednak prawdopodobnie bez wpływu na nasilenie się zmian klimatu, choć wpływ ten będzie mało znaczący dla nasilania się takich zmian jak: wzrost średniej temperatury powietrza, czy zmniejszenie wilgotności powietrza. Nowa zabudowa częściowo będzie stanowiła uzupełnienie już istniejących struktur zabudowy przy istniejących i projektowanych ulicach. Jak wynika z przeprowadzonych analiz wpływu realizacji ustaleń planu na różnorodność biologiczną oraz inne kwestie/elementy środowiska przyrodniczego, zmianie może ulec część jego elementów, dlatego konieczne jest prowadzenie monitoringu środowiskowego, aby zapobiec istotnym zmianom stanu środowiska.

Oddziaływania, będące skutkiem realizacji ustaleń planu, będą występowały w fazie budowy poszczególnych obiektów, ich eksploatacji i likwidacji, a ich natężenie będzie zróżnicowane.

Dla potrzeb niniejszej prognozy przeanalizowano możliwe oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze w podziale na:

- 1) bezpośrednie – mechaniczne przekształcenia gruntów - pod budynkami oraz nawierzchniami utwardzonymi (płace postojowe, drogi), hałas, wytwarzanie odpadów;
- 2) pośrednie – emisja zanieczyszczeń pyłowych do powietrza, uszczelnienie powierzchni, ryzyko wystąpienia wypadków, niewielkie zmiany krajobrazu (lokalnie z otwartego na zainwestowany);
- 3) wtórne – zmiana stosunków wodnych: zwiększenie spływu powierzchniowego wód opadowych w obrębie uszczelnionych powierzchni;
- 4) skumulowane – na terenie zainwestowanym będą kumulowały się różnego rodzaju zanieczyszczenia – ścieki, emisje pyłowo-gazowe do atmosfery, odpady komunalne;
- 5) krótkoterminowe – emisja hałasu, ryzyko wystąpienia wypadków w fazie budowy;
- 6) długoterminowe – uszczelnienie powierzchni, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, wytwarzanie odpadów (wzrost ilości odpadów komunalnych);
- 7) stałe – wytwarzanie odpadów, emisje do powietrza;
- 8) chwilowe – ryzyko wystąpienia wypadków, hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego występujące w fazie budowy obiektów.

#### **11. Rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego planu, w szczególności na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru**

Zmiany jakie wprowadza plan w stosunku do istniejącego stanu użytkowania terenów polegają głównie na uporządkowaniu i uzupełnieniu istniejącego zagospodarowania przestrzennego (nowa zabudowa pojawi się w miejscu terenów obecnie niezainwestowanych w urbanizującej się strefie obrzeżnej miasta). Realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkowałą powstaniem nowej zabudowy -

przede wszystkim mieszkaniowej i usługowej. Zmniejszy się powierzchnia terenów aktywnych biologicznie w stosunku do stanu istniejącego, nowe zainwestowanie pojawi się bowiem na terenach obecnie wolnych od zabudowy, porośniętych zielenią niską (murawy), częściowo wysoką (drzewa i krzewy).

Negatywne konsekwencje dla stanu środowiska przyrodniczego będą się wiązały z nieznacznym wzrostem emisji zanieczyszczeń do powietrza oraz ze wzrostem liczby użytkowników tych terenów, w porównaniu ze stanem istniejącym. Wzrośnie ilość emitowanych zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, ilości wytwarzanych odpadów komunalnych i ścieków, zwiększy się natężenie ruchu samochodowego na ulicach przyległych oraz wewnątrz obszaru opracowania planu. Uciążliwości te będą miały nieznaczny wpływ na pogorszenie walorów środowiska przyrodniczego analizowanego obszaru, który już obecnie należy do częściowo zurbanizowanych. Projekt planu, do którego ustaleń odnosi się niniejsze opracowanie, zawiera zapisy, które mają na celu zminimalizowanie negatywnych oddziaływań na środowisko jakie mogą zaistnieć przy dalszej urbanizacji przedmiotowego terenu.

W projekcie planu do istotnych rozwiązań jakie zaproponowano dla ograniczania negatywnych oddziaływań na środowisko i życie ludzi należą:

- 1) obowiązek ochrony przed hałasem terenów, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu, określony w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oznaczonych symbolami MNU – jako terenu mieszkaniowo-usługowego oraz MN – jako terenu mieszkaniowego;
- 2) zachowanie udziału powierzchni biologicznie czynnej terenu w powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów na poziomie minimum od 20% do 40%;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć określonych w tekście planu (paragraf 7);
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej m.in. po przekazaniu do eksploatacji wybudowanych poszczególnych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej, obowiązek podłączenia zabudowanych nieruchomości do systemu kanalizacyjnego – za wyjątkiem nieruchomości posiadających przydomowe oczyszczalnie ścieków wybudowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz spełniające warunki obowiązujących przepisów odrębnych; zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej, indywidualnych instalacji lub urządzeń ogrzewczych na paliwa nieodnawialne, spełniające wymogi standardów emisyjnych, ze źródeł bezpiecznych ekologicznie lub indywidualne urządzenia o mocy nieprzekraczającej 100 kW wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii.

Jednym z problemów środowiskowych obszaru opracowania planu może być hałas, na jaki narażeni będą mieszkańcy terenu MNU graniczącego bezpośrednio z terenem projektowanej drogi klasy G. Zastosowanym w projekcie planu rozwiązaniem jest strefowanie zabudowy – wskazanie terenów zlokalizowanych wzdłuż projektowanej drogi jako możliwych do zagospodarowania dla lokalizacji zabudowy innej niż mieszkaniowa. Bariera w postaci tego typu zabudowy znacznie ograniczy wpływ negatywnego oddziaływania drogi na położoną w głębi terenu zabudowę mieszkaniową.

W projekcie planu nie przewiduje się lokalizacji funkcji o dużej uciążliwości (jedynie w terenie 3.MNU dopuszcza się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko). Nowe tereny inwestycyjne wyznaczono zakładając kontynuację dotychczasowej funkcji obszaru i terenów sąsiednich.

Ze względów ekologicznych, ekonomicznych, społecznych oraz estetycznych za bardzo pożądane uważa się sadzenie drzew w przestrzeniach wolnych od zabudowy, szczególnie wokół terenów związanych z ruchem lub postojem samochodów. Ze względów sanitarnych, tam gdzie nie jest możliwe wprowadzanie zieleni wysokiej lub krzewów, zaleca się zadarnianie wszystkich wolnych od zabudowy i komunikacji powierzchni. Trawniki spełniają podstawową rolę sanitarno-higieniczną wychwytyjąc zanieczyszczenia, a sedymentacja pyłu na trawnikach przeciwdziała ich wtórnemu unoszeniu i przenikaniu do gleb.

## **12. Rozwiązania alternatywne do projektu planu**

Ze względu na brak obszarów Natura 2000 w granicach badanego obszaru oraz w jego sąsiedztwie (w strefie możliwego oddziaływania rozwiązań zawartych w projekcie) nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych.

Ustalenie zasad uporządkowania istniejących terenów mieszkaniowych i usługowych oraz zasad udostępniania terenów obecnie niezainwestowanych pod nową zabudowę umożliwi uporządkowanie przestrzennego układu miasta Pabianice w strefie podmiejskiej. Miejscowy plan zniweluje bądź ograniczy negatywne skutki nieuchronnego procesu przekształcania terenów nieużytkowanych obecnie rolniczo. Urbanizacja tych terenów na zasadach określonych w planie będzie się odbywała w sposób racjonalny. W przypadku realizowania nowych obiektów architektoniczno-budowlanych będą one powstawały z zachowaniem zasad estetyki i spójności z otaczającym krajobrazem miejskim.

Wskazanie obszaru opracowania planu pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej stanowi wyraz realizacji zapisów obowiązującego studium miasta.

Przekształcenie niezabudowanych obecnie terenów części obszaru opracowania planu, w tereny o większej niż dotychczas intensywności zainwestowania – zabudowa mieszkaniowa i usługowa, nie będzie miało zasadniczego wpływu na stan środowiska przyrodniczego tej części miasta. Dla ograniczenia ewentualnych negatywnych oddziaływań na przestrzeń analizowanego obszaru, istotne jest respektowanie ustaleń projektu planu w zakresie infrastruktury technicznej oraz usytuowania, gabarytów i formy nowej zabudowy. Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków dla projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, mają na celu stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania omawianego obszaru. Projekt planu uwzględnia konieczność zapewnienia odpowiednich standardów jakości życia mieszkańcom i użytkownikom terenów o funkcjach chronionych w obrębie obszaru planu i w jego sąsiedztwie.

## **13. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwości ich przeprowadzania**

Metoda analizy realizacji projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego polega na ocenie projektowanego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach projektu planu działań zapobiegających, ograniczających, kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko, w tym krajobraz. Konieczne jest monitorowanie i konsekwentne egzekwowanie od inwestorów narzuconych ustaleniami planu zasad kształtowania zabudowy oraz

postępowania ze ściekami, wodami opadowymi, odpadami, a także monitoring środowiska akustycznego obszarów chronionych akustycznie w obrębie i w sąsiedztwie obszaru opracowania planu.

W strefie zurbanizowanej istotnym źródłem przenikania zanieczyszczeń do wód i gruntu są wody opadowe i roztopowe. Szczególnej kontroli należy zatem poddać sposób postępowania z tymi wodami. Monitoringiem należy także objąć stosowanie się do obowiązku wykorzystywania paliw grzewczych o niskiej emisji zanieczyszczeń związanych z dostarczaniem ciepła.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie regulują metod analizy skutków realizacji zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ani częstotliwości ich przeprowadzania w odniesieniu do zmian jakości środowiska przyrodniczego. Badaniu jakości środowiska służy regularny monitoring jego poszczególnych komponentów, w tym powietrza, wody, gleb, klimatu akustycznego. Analiza porównawcza wyników przeprowadzonych w ramach monitoringu pomiarów i obserwacji powinna być podstawową metodą analizy skutków realizacji ustaleń projektu planu w środowisku przyrodniczym. Zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony środowiska, do prowadzenia monitoringu środowiska zobligowane są państwowe organy monitoringu środowiska, poprzez tzw. państwowy monitoring środowiska. Jest to system pomiarów, ocen i prognoz stanu środowiska oraz gromadzenia, przetwarzania i rozpowszechniania informacji o środowisku. Państwowy monitoring środowiska zbiera dane na podstawie m.in. pomiarów dokonywanych przez zobowiązane organy administracji, pomiarów stanu środowiska, wielkości i rodzajów emisji oraz ewidencji, do których prowadzenia obowiązane są podmioty korzystające ze środowiska (m.in. te, które prowadzą działalność powodującą wprowadzenie szkodliwych substancji do powietrza). Badania jakości poszczególnych elementów środowiska powinny być przeprowadzane w sposób cykliczny, a ich zakres i częstotliwość wynikać z charakteru inwestycji dopuszczonych do realizacji na mocy zapisów projektu planu.

#### **14. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko**

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko ze względu na położenie obszaru objętego opracowaniem planu w dużej odległości od najbliższej granicy sąsiedniego państwa.

#### **15. Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (przed skierowaniem projektu planu do uzgodnień). Niniejsze opracowanie zostało sporządzone dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Pabianice obejmującej tereny częściowo zurbanizowane położone po zachodniej stronie ul. Wiejskiej. Decyzja o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego oraz granice planu określone zostały w załączniku graficznym do uchwały Nr XXV/304/16 Rady Miejskiej w Pabianicach z dnia 21 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Pabianice położonej na zachód od ulicy Wiejskiej.

Prace nad sporządzaniem prognozy prowadzone były z wykorzystaniem badań terenowych (inventaryzacja stanu zagospodarowania obszaru – styczeń-luty 2018 r.) oraz kameralnych.

Obszar objęty projektem planu, dla którego potrzeb sporządzono niniejszą prognozę, zajmuje powierzchnię ok. 16 ha. Obejmuje tereny użytków rolnych, zabudowy zagrodowej oraz mieszkalnej jednorodzinnej.

Przy sporządzaniu prognozy korzystano z aktualnych przepisów prawa, publikowanych danych dotyczących stanu środowiska, aktualnych materiałów dotyczących projektu planu oraz dokumentów sporządzonych na szczeblu regionalnym, krajowym i międzynarodowym.

Analizie poddano ustalenia projektu planu miejscowego, który składa się z części opisowej (tekst planu – projekt uchwały Rady Miejskiej) oraz graficznej (rysunku planu w skali 1:2000). Zasadniczym celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla analizowanego obszaru jest określenie zasad i metod kształtowania ładu przestrzennego, w tym zasad inwestowania w terenie o przeznaczeniu na cele mieszkalne i usługowe. W projekcie planu wyodrębnia się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz dróg. W zakresie infrastruktury technicznej projekt planu ustala m.in.: budowę urządzeń i sieci zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska określone dla całego obszaru objętego planem dotyczą min. ograniczeń w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zapisy te zabezpieczają obszar przed lokalizacją funkcji mogących generować bardzo duże uciążliwości dla środowiska.

Projekt planu, dla którego sporządzono niniejszą prognozę nie wprowadza zmian w stosunku do kierunków zagospodarowania przedmiotowego obszaru określonych w obowiązującym studium.

Ukształtowanie obszaru opracowania planu nie stwarza ograniczeń dla lokalizacji zabudowy ani obiektów inżynierskich infrastruktury technicznej. Nie występują tu tereny naturalnych zagrożeń geologicznych ani osuwania się mas ziemnych.

Obszar opracowania planu znajduje się w granicach zlewni rzecznej Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) „Ner do Dobrzyńki”, kod PLRW600017183229, obejmującej prawie całe miasto Pabianice.

Zbiornikiem wód podziemnych, nad którym znajduje się obszar opracowania projektu planu jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka.

Nie stwierdzono w granicach obszaru opracowania planu występowania gatunków roślin objętych ochroną prawną ani drzew kwalifikujących się do objęcia ochroną jako pomniki przyrody. W granicach ani w otoczeniu obszaru opracowania projektu planu nie występują obszary Natura 2000, najbliższej – w odległości 8,20 km – położony jest: Specjalny Obszar Ochrony Grabia PLH 100021.

W granicach obszaru opracowania nie występują obszary użytków gruntowych sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako lasy. Nie występują więc tu żadne grunty podlegające ochronie przed zmianą użytkowania w rozumieniu przepisów *Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*.

Okolo 10% powierzchni obszaru opracowania planu zajmują tereny zabudowane, w pozostałej części są to tereny użytków rolnych, choć areał uprawianych gruntów stanowi niewielką część. Analizowany obszar jest atrakcyjnym terenem inwestycyjnym dla zabudowy mieszkaniowej i należy założyć, iż niezależnie od ustaleń planu będą następowały jego stopniowe przemiany funkcjonalne w kierunku intensyfikacji użytkowania terenów położonych w jego obrębie.



Przedmiotowy projekt planu zawiera ustalenia, które odnoszą się do celów ochrony środowiska ustanowionych na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym – m.in. reguluje sposób zaopatrzenia budynków w ciepło przy wykorzystaniu bezpiecznych ekologicznie nośników energii, ustala powierzchnię terenu, która musi pozostać wolna od zabudowy i czynna biologicznie, a także określa zasady zaopatrzenia terenów inwestycyjnych w pozostałe sieci infrastruktury technicznej, co ma na celu ograniczenie emisji zanieczyszczeń do środowiska.

Realizacja ustaleń planu będzie skutkowałą wprowadzeniem w tereny obecnie aktywne przyrodniczo nowych obiektów użytkowanych m.in. na cele mieszkaniowe lub usługowe. Użytkowanie to będzie stanowiło kontynuację dotychczasowych funkcji rozwijających się w tej części miasta. Negatywne konsekwencje dla stanu środowiska przyrodniczego będą się wiązały ze wzrostem liczby użytkowników tych terenów w porównaniu ze stanem istniejącym. Wzrośnie ilość wytwarzanych odpadów i ścieków, zwiększy się natężenia ruchu samochodowego na ulicach dojazdowych do nowych obiektów. Realizacja ustaleń projektowanego planu będzie miała wpływ na różnorodność biologiczną i inne elementy środowiska przyrodniczego, choć wpływ ten nie będzie znaczący.

Ze względu na brak obszarów Natura 2000 w granicach badanego obszaru oraz w jego sąsiedztwie (w strefie możliwego oddziaływania rozwiązań zawartych w projekcie) nie wskazuje się rozwiązań alternatywnych do zawartych w projekcie planu, bowiem rozwiązania zawarte w projekcie nie mają wpływu na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru. Zastosowanie rozwiązania alternatywnego, jakim mogłoby być pozostawienie obszaru w dotychczasowym użytkowaniu mogłoby jednak niekorzystnie oddziaływać na procesy warunkujące rozwój gospodarczy miasta.

Projekt planu określa zasady zagospodarowania terenów i ich obsługi infrastrukturą techniczną, które mają na celu zminimalizowanie przewidywanych negatywnych oddziaływań. Konieczne jest monitorowanie i konsekwentne egzekwowanie od inwestorów narzuconych ustaleniami planu zasad kształtowania zabudowy oraz postępowania ze ściekami, wodami opadowymi, odpadami a także monitoring środowiska akustycznego obszarów chronionych akustycznie w obrębie i w sąsiedztwie obszaru opracowania planu.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkowałą transgranicznym oddziaływaniem na środowisko ze względu na położenie obszaru objętego opracowaniem planu w dużej odległości od najbliższej granicy sąsiedniego państwa.