



ul. Strzegomska 42 j / 14, 53-611 Wrocław, Polska
www.geoplan.com.pl, email: info@geoplan.com.pl
tel/fax. (+48) 71/3590509, kom. 0501475117
NIP 8981635959, REGON 932773864

GEOPLAN



Inwestor:

URZĄD GMINY LUBOCHNIA
ul. Tomaszowska 9
Lubochnia Dworska
97-217 Lubochnia

Temat:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OZNACZONEGO FRAGMENTU TERENU – OBSZARU
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM LUBOCHNIA I
LUBOCHNIA DWORSKA, GMINA LUBOCHNIA**

Zakres dokumentów:

Progniza oddziaływania na środowisko

Data:

05 maja 2016 r.

Zespół autorski:

mgr inż. Adrian Luszka – główny projektant
mgr inż. arch. Agnieszka Niezabitowska – projektant
mgr inż. Katarzyna Matusiak – projektant
mgr inż. Patrycja Wieleba – asystent projektanta
mgr Tomasz Miłowski – spec. z zakresu ochrony środowiska

SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	3
1.1	CEL, ZAKRES PRACY, POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI	3
1.2	METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY	4
1.3	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 DOKUMENTU	4
1.4	USTALENIA I GŁÓWNE CELE PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	5
2.	CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA	8
2.1	POŁOŻENIE FIZYCZNO-GEOGRAFICZNE	8
2.2	BUDOWA GEOLOGICZNA	8
2.3	WODY POWIERZCHNIOWE	8
2.4	WODY PODZIEMNE	8
2.5	KLIMAT I WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE	9
2.6	UKSZTAŁTOWANIE TERENU, ZAGROŻENIE OSUWISKOWE	9
2.7	GLEBY	10
2.8	ZASOBY NATURALNE	10
2.9	ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	10
2.10	OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY Z 16 KWIETNIA 2004 R.	10
2.11	KRAJOBRAZ	11
2.12	ZABYTKI I OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH	11
3.	OCENA POTENCJALNYCH ZMIAN STANU ŚRODOWISKA PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU	11
4.	ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY	11
5.	SKUTKI DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU	12
5.1	WPŁYW NA WODY POWIERZCHNIOWE	12
5.2	WPŁYW NA WODY PODZIEMNE	12
5.3	WPŁYW NA KLIMAT	12
5.4	WPŁYW NA UKSZTAŁTOWANIE TERENU	12
5.5	WPŁYW NA GLEBY	13
5.6	WPŁYW NA ZASOBY NATURALNE	13
5.7	WPŁYW NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	13
5.8	WPŁYW NA OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY Z 16 KWIETNIA 2004 R. I NA KORYTARZE EKOLOGICZNE	13
5.9	WPŁYW NA KRAJOBRAZ	13
5.10	WPŁYW NA ZABYTKI I OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH	14
5.11	WPŁYW NA WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW	14
5.11.1	JAKOŚĆ POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO	14
5.11.2	KLIMAT AKUSTYCZNY	14
5.11.3	POLA ELEKTROMAGNETYCZNE	15
5.11.4	GOSPODARKA ODPADAMI	15
5.11.5	TERENY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ	15
5.11.6	ZAGROŻENIE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI	16
6	PRZEWIDYWANE MOŻLIWOŚCI TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO	16
7	ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJE PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	16
8	MOŻLIWOŚCI ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DLA OBSZARU NATURA 2000	17
9	PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA	17
10	STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	18
11	LITERATURA	20
12	DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA	21

1. WPROWADZENIE

1.1 CEL, ZAKRES PRACY, POWIĄZANIA Z INNYMI DOKUMENTAMI

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Lubochnia obejmującego obszar położony w centralnej części gminy w obrębie sołectw Lubochnia i Lubochnia Dworska. Plan ten został sporządzony w 2016 r.

Obowiązek sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z przepisu art. 51 ust 1 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

Podstawowym celem prognozy jest wykazanie, jak określone w planie kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wpłyną na środowisko i czy, a jeśli tak to w jakim stopniu, naruszają zasady prawidłowej gospodarki zasobami naturalnymi. Ze względu na dużą złożoność zjawisk przyrodniczych, ograniczony zakres rozpoznania środowiska oraz ogólny charakter dokumentów planistycznych, ocena potencjalnych przekształceń środowiska wynikających z projektowanego przeznaczenia terenu ma formę prognozy. Prognoza nie jest dokumentem rozstrzygającym o słuszności realizacji zamierzeń inwestycyjnych przewidzianych nowymi ustaleniami planu, a jedynie przedstawia prawdopodobne skutki, jakie niesie za sobą realizacja ustaleń planu na poszczególne komponenty środowiska w ich wzajemnym powiązaniu, w szczególności na ekosystemy, krajobraz, a także na ludzi, dobra materialne oraz dobra kultury.

Niniejsza prognoza została sporządzona w oparciu o wymogi wynikające z przepisu art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

Zgodnie z wyżej wymienionym artykułem sporządzana prognoza:

a) zawiera

- ustalenia i główne cele projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz jego powiązania z innymi dokumentami,
- informacje o metodach zastosowanych przy sporządzaniu prognozy,
- informacje na temat przewidywanych możliwości transgranicznego oddziaływania na środowisko,
- propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu oraz częstotliwości jej przeprowadzania,
- streszczenie sporządzone w języku niespecjalistycznym,

b) określa, analizuje i ocenia

- istniejący stan środowiska,
- potencjalne zmiany stanu środowiska przy braku realizacji postanowień projektowanego dokumentu,
- przewidywane znaczące oddziaływania na środowisko przy realizacji postanowień projektowanego dokumentu,
- istniejące problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym istotne z punktu widzenia projektowanego dokumentu oraz sposoby w jakich te cele zostały uwzględnione,

c) przedstawia

- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko,
- możliwości rozwiązań alternatywnych w odniesieniu do obszaru Natura 2000.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubochnia powiązany jest z następującymi dokumentami:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego przyjęty uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubochnia, przyjęte uchwałą Nr XLII/220/06 Rady Gminy Lubochnia z dnia 30 marca 2006 r., zmienione uchwałą Nr LII/329/14 Rady Gminy Lubochnia z dnia 22 kwietnia 2014 r. (obecnie w trakcie zmiany);
- Uchwała Nr XVII/91/11 Rady Gminy Lubochnia z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Lubochnia Dworska w gminie Lubochnia – obowiązujący na części analizowanego terenu mpzp (część terenu położona na wschód od ul. Tomaszowskiej).

Na terenie położnym na zachód od ul. Tomaszowskiej i ul. Zapłotnia brak jest obowiązującego mpzp.

1.2 METODY ZASTOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

W celu sporządzenia prognozy przeprowadzono następujące prace:

- zaznajomiono się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym z wnioskami do planu;
- zaznajomiono się z danymi fizjograficznymi oraz innymi dostępnymi opracowaniami sozologicznymi obejmującymi obszar objęty prognozą;
- dokonano oceny projektu MPZP w odniesieniu do obowiązujących aktów prawnych, w tym przepisów gminnych;
- przeprowadzono wizję obszaru objętego prognozą;
- dokonano analizy czynników potencjalnie mogących przynieść negatywne skutki dla środowiska.

1.3 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 DOKUMENTU

Sporządzając niniejszą prognozę, nie dostrzeżono celów ochrony środowiska określonych w przepisach prawa międzynarodowego, wspólnotowego oraz krajowego, które odnosiłyby się bezpośrednio do obszaru objętego sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tak pod względem geograficznym, jak i funkcjonalnym.

Zwrócić należy jednak uwagę na to, że prawodawstwo krajowe, międzynarodowe i wspólnotowe, w sposób mniej lub bardziej abstrakcyjny formułuje określone zasady postępowania (np. nakazy i zakazy). Odnoszą się one również do zagadnień z zakresu ochrony środowiska związanych ze stanowieniem prawa miejscowego.

Na szczeblu krajowym do najważniejszych aktów prawnych, uwzględnionych w projekcie planu, zawierających cele ochrony środowiska należą:

- ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 ze zm.);
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 21 ze zm.);
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 ze zm.);
- ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2015 r. poz. 469 ze zm.);
- ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 250);

- ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

Podkreślenia wymaga, że jednym z podstawowych celów wspólnotowych w zakresie udziału społeczeństwa w ochronie środowiska oraz oceny wpływu na środowisko planów i programów, jest przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji projektowanego dokumentu w oparciu o przepisy rozdziału 1 działu IV ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, uwzględniającej dyrektywę 2001/42/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 27 czerwca 2001 r. w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko (Dz. U. UE. L. 01. 197. 30). W granicach sporządzenia mpzp nie ma obszarów sieci Natura 2000, których podstawą wyznaczania są przepisy prawa wspólnotowego – tzw. Dyrektywy Ptasiej i Siedliskowej. Podsumowując, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które w świetle art. 15 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) – ustala się obligatoryjnie w planie, oparte są na normach prawa krajowego zgodnych z prawem wspólnotowym oraz międzynarodowym.

1.4 USTALENIA I GŁÓWNE CELE PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

O przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego analizowanego terenu zadecydowała Rada Gminy Lubochnia uchwałą Nr XXI/106/15 Rady Gminy Lubochnia z dnia 30 listopada 2015 r. Teren objęty projektem mpzp stanowi centralną część gminy z budynkiem urzędu gminy, kościołem, budynkiem Ochotniczej Straży Pożarnej oraz innymi obiektami o charakterze centrotwórczym. Celem sporządzenia projektu planu było umożliwienie prowadzenia skutecznej polityki przestrzennej w zakresie rozwoju centrum wsi Lubochnia – jako spójnego rozwiązania przestrzennego, stanowiącego wypadkową walorów kulturowych, współczesnych potrzeb funkcjonalnych i estetycznych. Przyjęte rozwiązania mają na celu stworzyć kontekst prawny dla realizacji pokonkursowego projektu założenia urbanistyczno – architektonicznego rewitalizacji centrum wsi, a także dostosować ustalenia obowiązującego już na tym terenie planu z 2011 r. do obecnych potrzeb związanych z celami publicznymi i oczekiwaniami społecznymi. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące przeznaczenia terenów:

- MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- U – teren zabudowy usługowej;
- Ukr – teren usług kultu religijnego;
- UA-UBp – teren usług administracji lub bezpieczeństwa publicznego;
- UK-US – teren usług kultury, sportu i rekreacji;
- WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- ZL – teren lasu;
- ZNU – teren zieleni nieurządzonej;
- ZP/U – teren zieleni urządzonej z towarzyszącą zabudową usługową;
- KDZ – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- KDL – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- KDD – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- KDW – teren dróg wewnętrznych;
- KPR – teren komunikacji pieszo – rowerowej;
- IE – teren infrastruktury elektroenergetycznej;

- IK – teren infrastruktury kanalizacyjnej;

W wyniku realizacji ustaleń planu na analizowanym obszarze nastąpi uzupełnienie zabudowy centrowej zlokalizowanej wzdłuż ul. Tomaszowskiej i ul. W. Bogusławskiego. Na wschód od ul. Tomaszowskiej i po obu stronach ul. W. Bogusławskiego wskazano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej. Po realizacji tego planu powstanie rozległa dzielnica w typie podmiejskich dzielnic z zabudową jednorodzinną i usługową. Istniejące do tej pory pola uprawne zostaną przeznaczone pod zabudowę. W stosunku do planu miejscowego z 2011 r. nie zmieniają się w sposób znaczący granice terenów przeznaczonych pod zabudowę, w planach tych cały przedmiotowy obszar był już bowiem przeznaczony pod różnego typu zainwestowanie. Jedynie dla terenów położonych po zachodniej stronie ul. Tomaszowskiej nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W projekcie planu uwzględniono występowanie obiektów zabytkowych, pomników przyrody oraz głównego zbiornika wód podziemnych.

Realizacja projektu planu związana jest również z „Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną rewitalizacji centrum gminy Lubochnia”¹, która powstała w 2015 r. Głównym założeniem urbanistycznym tej koncepcji jest stworzenie centralnego placu gminnego na osi kościoła (oś wschód – zachód) z obiektem Centrum Gminy Lubochnia, w ramach którego zaplanowano m.in.

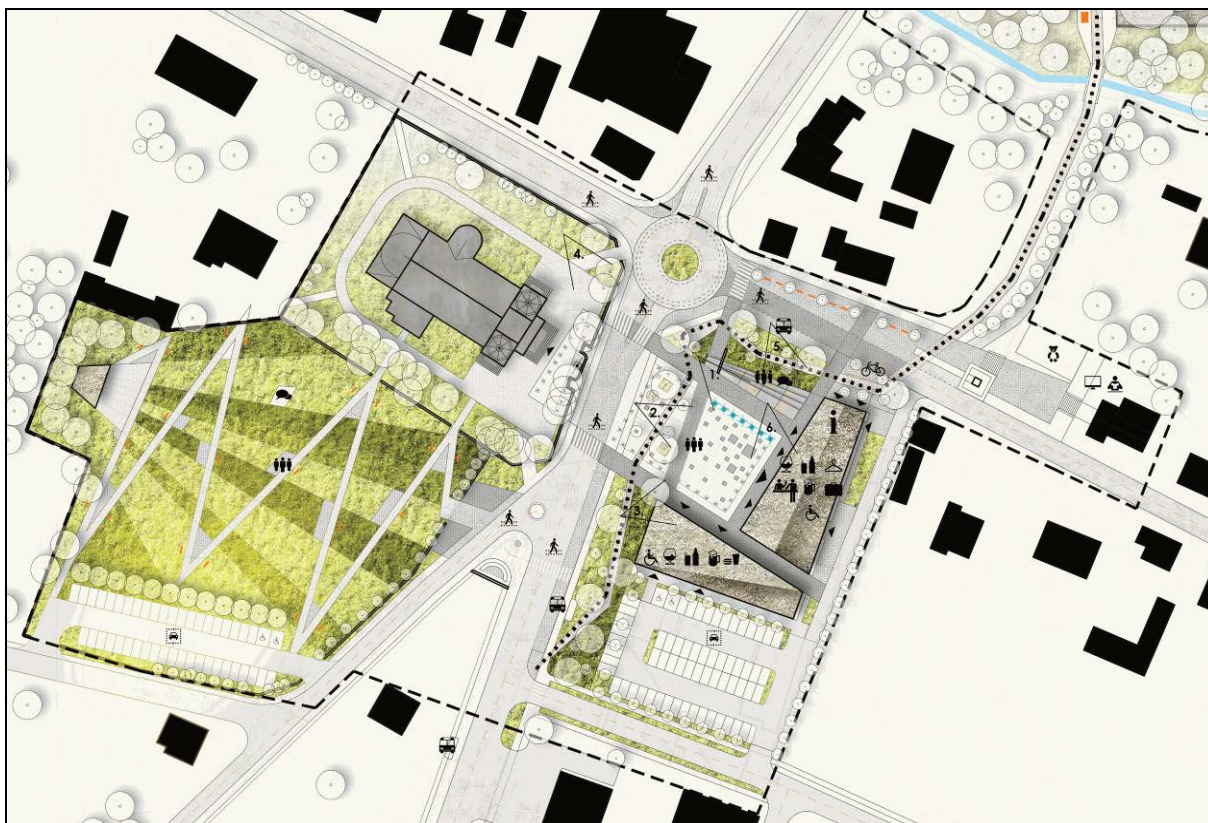
- kawiarnię z mini-muzeum Lubochni,
- kiosk z salonikiem prasowym (połączony ze strefą kawiarni),
- informację turystyczną,
- kawiarnię internetową,
- kwiaciarnię,
- aptekę,
- centrum medyczne,
- stomatologa,
- rehabilitację wraz z wielofunkcyjną salą ćwiczeń (siłownia, gimnastyka, fitness),
- lokale usługowe takie jak np. salon urody.

W ramach koncepcji wskazano również amfiteatr, wiatę wielofunkcyjną, parking, plac oraz detale małej architektury. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia założenia koncepcji i umożliwia przeprowadzenie rewitalizacji centralnej części gminy. Poniżej przedstawiono wizualizacje założeń koncepcji rewitalizacji centrum gminy Lubochnia.

¹ Głębowski Studio Tomasz Głębowski, Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna rewitalizacji centrum gminy Lubochnia, Tomaszów Mazowiecki, 2015 r.



Rysunek 1 – widok perspektywiczny.



Rysunek 2 – rzut.

2. CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA

2.1 POŁOŻENIE FIZYCZNO-GEOGRAFICZNE

Pod względem administracyjnym analizowany obszar zlokalizowany jest w województwie łódzkim, w powiecie tomaszowskim, w gminie Lubochnia, w centralnej jej części. Planem objęta jest wschodnia część obrębu geodezyjnego Lubochnia i północna część obrębu geodezyjnego Lubochnia Dworska. W obrębie Lubochnia (po zachodniej stronie ul. Tomaszowskiej) są to tereny pomiędzy ul. Łódzką i ul. Zapłotnia. Zachodnią granicę tego terenu wyznacza ogrodzenie kościoła (który znajduje się w obszarze objętym mpzp) oraz ogrodzenie ujęcia wód podziemnych (poza terenem objętym mpzp). Natomiast w obrębie Lubochnia Dworska są to tereny pomiędzy ul. Tomaszowską na zachodzie i trasą ekspresową S8 na wschodzie. Granice na północy i południu wyznaczają wydzielenia ewidencyjne, trudno jest je jednoznacznie opisać w terenie. Powierzchnia terenu objętego planem to ok. 20,25 ha.

Według podziału na jednostki fizyczno-geograficzne J. Kondrackiego² analizowany obszar znajduje się w prowincji Niż Środkowopolski (31), podprowincji Nizina Środkowopolska (318), w makroregionie Wzniesienia Południowomazowieckie (318.8), w mezoregionie Równina Piotrkowska (318.84).

2.2 BUDOWA GEOLOGICZNA

Gmina Lubochnia położona jest w obrębie antyklinorium środkowopolskiego, w granicach którego wyróżnia się antyklinę Inowłodzia. Utwory te stanowią fragmenty większych jednostek mezozoicznych, stanowiących fundament budowy geologicznej całego regionu południowej części Mazowsza. Bezpośrednio w podłożu analizowanego terenu występują wapienie płytowe, oolitowe i pizolitowe, zlepy muszlowe, wapienie kredowate i krzemienie³. Wiekowo przynależą one do Górnej Jury, do piętra Oksfordu. Na niemal całej powierzchni analizowanego terenu zalegają gliny zwałowe⁴ $^{99}Q^2_{p3}$. Jedynie na niewielkim fragmencie tego terenu, w części południowo-zachodniej są to piaski wodnolodowcowe górne $^{99}Q^2_{p3}$, przykrywają one w tym miejscu gliny zwałowe. Zarówno gliny zwałowe, jak i piaski wodnolodowcowe były tu deponowane w trakcie trwania Zlodowacenia Środkowopolskiego, w Stadiu mazowiecko-podlaskim (Stadiał Warty). Miąższość utworów czwartorzędowych wynosi ok. 20 metrów, rzędna stropu utworów jurajskich na tym terenie przebiega na wysokości ok. 150 - 160 metrów.

2.3 WODY POWIERZCHNIOWE

Na analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe zarówno w postaci wód płynących, jak i wód stojących, za wyjątkiem ciekę Lubochenki, który przepływa przez północno-zachodnią część terenu na niewielkim fragmencie (na długości ok. 15 metrów). Teren opracowania nie obejmuje doliny Lubochenki, można uznać, że jej dolina stanowi północną granicę opracowania, choć jednocześnie jej krawędź bardzo słabo zaznacza się w terenie. Ciek Lubochenka przepływa poza granicami terenu objętego mpzp w odległości ok. 10 – 110 m n.p.m.

Zagrożenie powodziowe

Na analizowanym terenie nie występują zagrożenia powodziowe.

2.4 WODY PODZIEMNE

Zgodnie z podziałem hydrogeologicznym Polski analizowany teren wchodzi w skład⁵ kutnowsko-tomaszowskiego regionu hydrogeologicznego X, w obrębie którego dodatkowo wydzielono rejon XA, w którym główny poziom użytkowy wód podziemnych znajduje się w utworach jurajskich i czwartorzędowych, przy czym piętro czwartorzędowe ma znaczenie podrzędne. Według Mapy

² Kondracki J., Geografia Regionalna Polski, PWN, Warszawa 2001;

³ Makowska A., Mapa Geologiczna Polski w skali 1:200000, Wydawnictwa Geologiczne, 1970 r.

⁴ Trzmiel B., Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski, ark. Tomaszów Mazowiecki, PIG, Warszawa, 1988 r.

⁵ Kolago C., Miecznicki J., Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:200000 ark. Skierniewice, Wydawnictwa Geologiczne, Warszawa, 1985 r.

Hydrogeologicznej Polski ark. Tomaszów Mazowiecki⁶ na analizowanym terenie w profilu hydrogeologicznym występują wodonośne piętra jurajskie i czwartorzędowe, przy czym głównym piętrem wodonośnym są utwory jurajskie, zaś piętrem o znaczeniu podrzędnym są utwory czwartorzędowe.

Piętro wodonośne jurajskie Największe rozprzestrzenienie wśród utworów mezozoicznych mają węglanowe osady jury górnej, które stanowią zbiornik wód podziemnych o charakterze szczelinowo-krasowym. Zwierciadło wody ma najczęściej charakter napięty. W strefach bezpośredniego kontaktu hydraulicznego z wodami czwartorzędu jest swobodne. Przepływ wód w poziomie jury górnej następuje ku dolinie Pilicy, która jest strefą drenażu w skali regionalnej. Mapa Hydrogeologiczna Polski ark. Tomaszów Mazowiecki wydziela na tym terenie jednostkę hydrogeologiczną 5Q/baJ3II. Parametry tej jednostki podano w tabeli poniżej. Wodonośność potencjalnej studni wierconej wynosi 50 – 70 m³h. Jakość wód jest dobra, wymagają one jednak prostego uzdatnienia (IIa). Stopień zagrożenia tych wód jest niski, gdyż odporność poziomu jest średnia, jednak nie występują tu ogniska zanieczyszczeń.

Tabela 1 Główne parametry jednostki hydrogeologicznej

Symbol jednostki hydrogeologicznej	Piętro wodonośne	Głębokość występowania	Miąższość [m]	Współczynnik filtracji [m/24h]	Przewodność warstwy wodonośnej [m ² /24h]	Moduł zasobów odnawialnych [m ³ /24h/km ²]	Moduł zasobów dyspozycyjnych [m ³ /24h/km ²]
5Q/baJ ₃ II	J ₃	50 - 100	>40	7	>280	45	30

Według Mapy wstępnej waloryzacji głównych zbiorników wód podziemnych⁷, materiałów Państwowej Służby Hydrogeologicznej oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 27 czerwca 2006r. w sprawie przebiegu granic obszarów dorzeczy i regionów wodnych (Dz. U. 2006 nr 126 poz. 878) w podłożu analizowanego terenu znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koluszki-Tomaszów.

Według podziału Polski na jednolite części wód podziemnych przedmiotowy obszar znajduje się w obrębie JCWPd nr 98.

Ujęcia wód powierzchniowych i podziemnych

W obrębie planu miejscowego nie znajdują się ujęcia wód powierzchniowych lub podziemnych, ani ich strefy ochronne, a najbliższe zlokalizowane jest tuż poza zachodnią granicą opracowania. Ujęcie to służy do zaopatrzenia ludności w wodę pitną, dla ujęcia nie została wyznaczona ani strefa ochrony bezpośredniej, ani pośredniej.

2.5 KLIMAT I WARUNKI TOPOKLIMATYCZNE⁸

Pod względem klimatycznym region tomaszowski znajduje się w łódzkiej dzielnicy rolniczo-klimatycznej. Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 7,5°C. Średnie temperatury stycznia wahają się od – 2,5°C do – 3,5°C, natomiast lipca od 18 do 18,5°C. Przeważają wiatry zachodnie o przeciętnej prędkości 3 m/s. Suma rocznych opadów waha się od 580 do 640 mm. Średnia roczna ilość dni z opadem atmosferycznym wynosi od 120 do 140 dni. W półroczu letnim suma opadów w Lubochni wynosiła 357 mm. Na analizowanym terenie obecnie występuje topoklimat terenów rolnych oraz topoklimat terenów zabudowanych.

2.6 UKSZTAŁTOWANIE TERENU, ZAGROŻENIE OSUWISKOWE

Analizowany teren położony jest na skłonie mającej pochodzenie lodowcowe płaskiej wysoczyzny morenowej. Charakteryzuje się ona bardzo niewielkim zróżnicowaniem geomorfologicznym, wysokości względne mogą dochodzić do 2 m, a nachylenie maksymalnie do 2°. Także i na przedmiotowym obszarze brak jest jakichkolwiek form geomorfologicznych, za wyjątkiem

⁶ Pęczkowska B., Figiel Z., Mapa Hydrogeologiczna Polski ark. Tomaszów Mazowiecki, PIG, Warszawa, 2002 r.

⁷ Skrzypczyk L. [red], 2003: Mapa wstępnej waloryzacji Głównych Zbiorników Wód Podziemnych 1:800000, PIG, Warszawa;

⁸ Pęczkowska B., Figiel Z., Mapa Hydrogeologiczna Polski ark. Tomaszów Mazowiecki, PIG, Warszawa, 2002 r.

fragmentu terenu, gdzie znajduje się obniżenie związane z Lubochenką (północno-wschodnia część terenu). Teren jest nachylony w kierunku północno-wschodnim, do doliny Lubochenki. Rzędne wynoszą ok. 185 m n.p.m. w części południowo-zachodniej do ok. 175 m n.p.m. w części północno-wschodniej. Rzeźba terenu, ze względu na położenie w zurbanizowanej części gminy, jest tu miejscami dość mocno przekształcona, zwłaszcza wzdłuż ul. Tomaszowskiej i ul. W. Bogusławskiego. Dużym akcentem morfologicznym o charakterze antropogenicznym jest nasyp trasy S8, który położony jest już poza wschodnią granicą opracowania.

Zjawiska osuwiskowe

Na obszarze planu nie stwierdzono występowania zjawisk osuwiskowych, ani występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

2.7 GLEBY

Na terenie objętym planem występują gleby w typie gleb płowych. Spośród kompleksów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wydzielono tu kompleks żytni bardzo dobry (część centralna i północna) i żytni dobry (część południowo-wschodnia). Wg bonitacji gleb wydziela się tu grunty orne klas RIVa, RIVb, RV, a także pastwiska klasy IV oraz łąki klasy IV. Łąki i pastwiska występują w północno-wschodniej części obszaru, w dolinie Lubochenki. Największe powierzchnie na analizowanym terenie zajmują grunty orne klas RIVb. Gleby w dużej mierze w dalszym ciągu są użytkowane rolniczo, zabudowie uległy jedynie tereny wzdłuż ul. Tomaszowskiej i ul. W. Bogusławskiego.

2.8 ZASOBY NATURALNE

Na analizowanym terenie ani w pobliżu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

2.9 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Teren objęty projektem mpzp stanowi centralną część gminy z budynkiem urzędu gminy, kościołem, budynkiem Ochotniczej Straży Pożarnej oraz innymi obiektami o charakterze centrotwórczym. Ulokowane są one wzdłuż ul. Tomaszowskiej oraz na początkowym odcinku ul. W. Bogusławskiego. Na dalszym odcinku tej ulicy po obu stronach drogi występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Przyroda ożywiona reprezentowana jest tu przez zieleń towarzyszącą zabudowie, jak ogrody, trawniki, żywopłoty itp. Poza pasem zabudowy na analizowanym terenie występują głównie grunty orne pozostające w użytkowaniu rolniczym. Niewielka jest ilość gruntów ugorowanych, występują one głównie po północnej stronie ul. W. Bogusławskiego. Także teren położony po zachodniej stronie ul. Tomaszowskiej i ul. Zapłotnia (na południe od kościoła) stanowi teren rolny. Niewielki trójkątny fragment pomiędzy ul. Zapłotnia i ul. Tomaszowską zajmuje roślinność o charakterze ruderalnym. Bardziej wartościowymi pod względem przyrodniczym obiektami są zadrzewienia w otoczeniu kościoła oraz fragmenty zadrzewień doliny Lubochenki w północno-wschodniej części obszaru. W otoczeniu kościoła rosną lipy drobnolistne (cztery z nich uznane zostały za pomniki przyrody) oraz kasztanowce. Drzewa te stanowią wartościowe dopełnienie krajobrazowe bryły kościoła. W północno-wschodniej części obszaru planu znajduje się fragment zadrzewień o charakterze łęgowym, zajmują one jednak niewielką powierzchnię (ok. 0,08 ha w terenie objętym planem). Główna część zadrzewień o charakterze łęgowym zajmuje dolinę Lubochenki położoną na północ od granic planu. Reasumując, nie stwierdzono na przedmiotowym obszarze, ani w jego pobliżu, stanowisk gatunków roślin chronionych ani szczególnie cennych siedlisk przyrodniczych.

2.10 OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY Z 16 KWIEŚNIA 2004 R.

Na analizowanym terenie nie występują obszarowe formy ochrony przyrody, nie był on również proponowany do objęcia ochroną. W otoczeniu kościoła rosną cztery lipy, które uznane zostały za pomniki przyrody Rozporządzeniem Nr 4/96 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 4 listopada 1996 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego Nr 21, poz. 75).

2.11 KRAJOBRAZ

Na analizowanym terenie i w jego pobliżu występuje krajobraz rolniczy, przy czym w rejonie ul. Tomaszowskiej - krajobraz centrów wsi, zaś w rejonie ul. Bogusławskiego - krajobraz wsi w typie ulicówki. Po obu stronach zabudowy ul. W. Bogusławskiego występuje krajobraz rolniczy pól uprawnych. Domknięciem krajobrazowym w części północnej są zadrzewienia doliny potoku Lubochenka, które jednak rosną już poza obszarem objętym planem. Dużym walorem krajobrazowym analizowanego terenu jest kościół pw. Wniebowzięcia N.M.P., który stanowi charakterystyczną i rozpoznawalną z daleka wizytówkę gminy. Również najbliższe otoczenie kościoła, z dużą ilością drzew i zieleni posiada duże walory krajobrazowe. Negatywną cechą krajobrazu jest brak uporządkowania elementów pełniących na dzień dzisiejszy rolę centrotwórczą w rejonie ul. Bogusławskiego i ul. Tomaszowskiej. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna miesza się tu z zabudową usługową, a jednocześnie występuje tu szereg zaniedbanych pozostałości po dawnym folwarku oraz współczesnych elementów. Jednym z zamierzeń projektu planu jest poprawa tej sytuacji i uporządkowanie centralnej części gminy zgodnie z „Koncepcją urbanistyczno-architektoniczną rewitalizacji centrum gminy Lubochnia”. Należy wskazać, że negatywną cechą krajobrazu gruntów ornych po obu stronach ul. W. Bogusławskiego jest występujące miejscami ich ugorowanie i przekształcenie w kierunku gruntów ruderalnych.

2.12 ZABYTKI I OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

W granicach planu znajduje się obiekt zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków: zakrystia i skarbczyk kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP. Cały kościół wpisany jest z kolei do Gminnej Ewidencji Zabytków. Prócz kościoła za obiekty zabytkowe na tym terenie uznano tereny dawnego parku oraz układ przestrzenny – wielodrożnica, skrzyżowanie ulic Tomaszowskiej i Łódzkiej. Park niegdyś obejmował teren na wschód i północny-wschód od kościoła, jednak obecnie jest on w dużej mierze przekształcony i zabudowany.

3. OCENA POTENCJALNYCH ZMIAN STANU ŚRODOWISKA PRZY BRAKU REALIZACJI USTALEŃ PLANU

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z roku 2011 r. (patrz rozdział 1.2). Zmiany, które wprowadza analizowany plan, polegają głównie na uzupełnieniu luk w zabudowie, skorygowaniu niektórych przeznaczeń terenów oraz zasad i parametrów kształtowania zabudowy, jak np. linii zabudowy. Nie zmienia się w sposób znaczący projektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna. Zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji ustaleń planu będą więc w zasadzie podobne do tych, które nastąpią w przypadku wykonania planu, gdyż obowiązujące plany umożliwiały już wprowadzenie zabudowy na niemal całym analizowanym terenie.

4. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU, W SZCZEGÓLNOŚCI DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIEŹNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY

Na przedmiotowym obszarze nie stwierdza się występowania szczególnych problemów ochrony środowiska związanych z występowaniem obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody - nie występują w jego granicach. Tereny te również nie były proponowane do objęcia ochroną prawną. Nie stwierdza się także występowania innych problemów ochrony środowiska, jak zanieczyszczenia, przekroczenia norm itp.

5. SKUTKI DLA ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCE Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU

5.1 WPŁYW NA WODY POWIERZCHNIOWE

Na terenie objętym planem nie występują wody powierzchniowe, ani w postaci cieków, ani w postaci zbiorników, w związku z czym nie przewiduje się zagrożeń tego komponentu środowiska. Ciek Lubochenka, który przepływa przez fragment obszaru objętego planem, pozostawiono w bieżącym zagospodarowaniu. W celu przeciwdziałania zanieczyszczeniom projekt planu wprowadza następujące ustalenia:

w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:

- zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- dopuszczenie odprowadzania ścieków z budynków do zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- dopuszczenie odprowadzania ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni ścieków;

w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
- w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania.

W związku z projektowaną funkcją terenów, brakiem wód powierzchniowych oraz wprowadzonymi rozwiązaniami w zakresie odprowadzania ścieków, nie przewiduje się zagrożeń wód powierzchniowych.

5.2 WPŁYW NA WODY PODZIEMNE

Na obszarze planu występuje jurajski użytkowy poziom wodonośny, w ramach którego wyznaczono Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 404 Zbiornik Koluszki-Tomaszów. Dla ochrony wód podziemnych ważne będą przedstawione już powyżej ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków. W związku z zapisami planu oraz przewidywanymi przeznaczeniami terenów, a także niskim stopniem zagrożenia (piętro wodonośne oddziela od powierzchni ok. 20 metrowa warstwa słaboprzepuszczalnych glin stanowiących warstwę izolacyjną), nie przewiduje się zagrożenia tego elementu środowiska.

5.3 WPŁYW NA KLIMAT

Część analizowanych terenów wzdłuż głównych ulic jest już zabudowana, topoklimat nie ulegnie tu zmianie. Na terenach do tej pory niezabudowanych, a więc głównie na północ i południe od ul. W. Bogusławskiego występuje topoklimat terenów rolniczych, otwartych. Wprowadzenie funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w żaden sposób nie wpłynie na klimat i topoklimat gminy, natomiast niewątpliwie zmianie ulegnie lokalny topoklimat tego terenu. Występujący tu obecnie topoklimat terenów otwartych, rolnych, zostanie zastąpiony topoklimatem terenów zabudowanych.

5.4 WPŁYW NA UKSZTAŁTOWANIE TERENU

Budowa nowych obiektów o charakterze mieszkaniowym lub usługowym może nieznacznie wpłynąć na przekształcenie powierzchni terenu, nie będzie ona jednak miała charakteru znaczących przekształceń. Projekt planu nie przewiduje realizacji wielkoskalowych przedsięwzięć, takich jak drogi wysokich klas czy inne obiekty, których budowa związana jest z przemieszczaniem znaczącej ilości mas ziemnych. Zmiany powierzchni ziemi należy uznać za nieuniknione, towarzyszące wprowadzeniu

każdego typu inwestycji, jednocześnie jednak nie powodujące znaczących przekształceń morfologii terenu.

5.5 WPŁYW NA GLEBY

Część analizowanych terenów wzdłuż głównych ulic jest już zabudowana, a więc ewentualna rozbudowa czy uzupełnienie luk nie wpłynie na degradację gleb. Na terenach położonych po obu stronach ul. W. Bogusławskiego występują grunty orne, choć część z nich jest obecnie ugorowana. Realizacja zabudowy o charakterze mieszkaniowym lub usługowym wpłynie na zniszczenie istniejących tu gleb, nie spowoduje to jednak ubytku znacznego w skali gminy, gdyż główne, rozległe powierzchnie rolne, występują pomiędzy poszczególnymi sołectwami poza centralną częścią gminy. Na analizowanym terenie praktycznie nie występują grunty leśne, za wyjątkiem jednego niewielkiego obszaru w północno-wschodniej części. Nie planuje się zmiany jego przeznaczenia, nie będzie wymagana więc zgoda odpowiedniego organu zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 ze zm.).

5.6 WPŁYW NA ZASOBY NATURALNE

Na analizowanym terenie, ani w jego pobliżu nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie przewiduje się więc zagrożenia dla tego komponentu środowiska.

5.7 WPŁYW NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Na przedmiotowym obszarze projekt planu nie wprowadza funkcji, które w sposób znaczący wpływałyby na środowisko przyrodnicze. W stosunku do obowiązującego planu z 2011 r. nie zmieni się w sposób znaczący sposób zagospodarowania terenów, gdyż były one już przeznaczone pod zagospodarowanie. W trakcie przeprowadzonej kwerendy stwierdzono, że tereny, które przeznaczone są pod zabudowę, to obecnie głównie grunty orne. Zabudowa tych terenów spowoduje degradację istniejących tu gleb oraz użytków rolnych. Należy spodziewać się zmiany w środowisku roślinnym wyrażające się między innymi w zanikaniu roślinności naturalnej na rzecz gatunków towarzyszących zieleni urządzonej na terenach zabudowy. Roślinność i zwierzęta związane do tej pory z terenami rolnymi zostaną z tych terenów wyparte. Zamiast istniejących ekosystemów rolniczych wprowadzone zostaną ekosystemy charakterystyczne dla podmiejskich dzielnic z zabudową jednorodzinną, podobną do występującej chociażby po stronie zachodniej ul. Tomaszowskiej (pomiędzy ul. Zapłotnia i ul. Łódzką), czy zabudową wzdłuż ul. Tomaszowskiej. Za niezwykle pozytywne należy uznać pozostawienie doliny cieku Lubochenka w bieżącym zagospodarowaniu w postaci pasa zieleni nieurządzonej od strony północnej. Projekt planu wprowadza tylko trzy nowe drogi, dwie klasy dojazdowa oraz jedną klasy lokalnej, mające służyć obsłudze nowych terenów. Jedną z dróg to przedłużenie ul. W. Bogusławskiego w kierunku wschodnim. Zostały one zaplanowane na terenach rolnych, nie przecinając cennych siedlisk.

Reasumując, na terenach przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę nie występują stanowiska roślin chronionych, czy cenne siedliska przyrodnicze, a zmiana planu nie przyczyni się do pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego. W szczególności nie przewiduje się zabudowy dolin cieków, czy zmiany przeznaczenia terenów cennych przyrodniczo z siedliskami godnymi ochrony lub stanowiskami roślin chronionych.

5.8 WPŁYW NA OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE USTAWY Z 16 KWIETNIA 2004 R.

Na terenie objętym planem, ani w jego pobliżu nie występują obszarowe formy ochrony przyrody, teren ten również nie był proponowany do objęcia ochroną. Nie przewiduje się więc jakiegokolwiek zagrożenia dla obszarowych form ochrony przyrody objętych ochroną prawną. Na terenie objętym planem, po południowej stronie kościoła, rosną cztery lipy, które uznane zostały za pomniki przyrody. Projekt planu uwzględnia te drzewa, objęte są one ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

5.9 WPŁYW NA KRAJOBRAZ

Niewątpliwie realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynie na krajobraz analizowanego obszaru, zwłaszcza na terenach do tej pory niezabudowanych po obu stronach ul. W. Bogusławskiego. Obecnie występuje tu krajobraz rolniczy,

jednak w przyszłości należy spodziewać się krajobrazu o charakterze zurbanizowanym w typie miejskim czy podmiejskim. W zapisach projektu planu znalazły się wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego, które powinny zabezpieczyć właściwe kształtowanie krajobrazu. Istotnym elementem zmieniającym krajobraz będzie realizacja „Koncepcji urbanistyczno-architektonicznej rewitalizacji centrum gminy Lubochnia”, co niewątpliwie przyczyni się do polepszenia walorów krajobrazowych rejonu ul. Tomaszowskiej i zbiegu ul. Łódzkiej i ul. Bogusławskiego.

5.10 WPŁYW NA ZABYTKI I OBIEKTY O WARTOŚCIACH KULTUROWYCH

W projekcie planu uwzględniono występowanie obiektów o charakterze zabytkowym oraz wprowadzono szczegółowe zasady ich ochrony, w związku z czym nie przewiduje się zagrożenia dla tego komponentu środowiska. Istotnym elementem zabezpieczającym zabytki kulturowe są wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej A i B oraz strefa ochrony ekspozycji E, która dodatkowo wzmacnia ochronę osi widokowych na sylwetę kościoła pw. Wniebowzięcia NMP.

5.11 WPŁYW NA WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

5.11.1 JAKOŚĆ POWIETRZA ATMOSFERYCZNEGO

Projekt planu nie wprowadza funkcji, które w sposób znaczący mogłyby wpłynąć na potencjalne pogorszenie jakości powietrza atmosferycznego. Jednakże, o ile zagrożenie ze strony obiektów usługowych jest niewielkie, ponieważ muszą one spełnić szereg norm ujętych w prawie ochrony środowiska oraz objęte są bieżącym system monitoringu, kontroli oraz pozwoleń, o tyle poważnym zagrożeniem jest poszerzenie się funkcji mieszkaniowej (tereny MN) i mieszkaniowo-usługowej (MN-U) po obu stronach ul. W. Bogusławskiego, która ciągle jest głównym sprawcą zanieczyszczeń w formie tzw. „niskiej emisji”. W celu przeciwdziałania temu zjawisku projekt planu nakazuje dostawę ciepła z indywidualnych, w tym niekonwencjonalnych, proekologicznych źródeł energii cieplnej.

Należy zaznaczyć, że systemy obsługi grzewczej pozostają poza kontrolą służb ochrony środowiska, a rozwiązanie problemu niskiej emisji wymaga podjęcia działań, które wykraczają poza ramy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku powstania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jakość powietrza na skutek niskiej emisji ulegnie pogorszeniu, oczywiście o ile nie zostaną do tego czasu wprowadzone rozwiązania takie jak np. ogrzewanie z sieci ciepłowniczej. Należy jednak mieć na uwadze, że duża ilość nowych terenów budowlanych została już wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2011 r. W przypadku ich realizacji mogłyby powstać rozległe tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiące źródło niskiej emisji. W celu przeciwdziałania powstawaniu ewentualnych zanieczyszczeń projekt planu wprowadza następujące ustalenia:

- stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zakaz lokalizowania usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do dysponowania.

Należy podkreślić, że bez względu na formę powstawania zanieczyszczeń, to na przedsiębiorcach lub inwestorach spoczywał będzie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, obowiązek ograniczenia tego negatywnego oddziaływania.

5.11.2 KLIMAT AKUSTYCZNY

Dopuszczalne poziomy hałasu powinny odpowiadać wymaganiom rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Prowadzenie działalności na jakichkolwiek terenach nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, o czym wyraźnie mówi art. 144 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska. W dalszej części w ust. 2 tego artykułu jest wyraźny nakaz

dotyczący ewentualnego oddziaływania na środowisko i tereny sąsiednie, tj. eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisje hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, poza terenem do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Na analizowanym terenie projekt planu nie wprowadza obiektów, które mogą mieć znaczący potencjalny wpływ na pogorszenie klimatu akustycznego, jak np. nowe rozwiązania drogowe wysokich klas czy rozległe tereny przemysłowe. Niewątpliwie jednak wprowadzenie terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych czy usługowych na nowe tereny (głównie tereny rolne po obu stronach ul. W. Bogusławskiego) spowoduje pogorszenie jakości klimatu akustycznego, nie będzie to jednak oddziaływanie o charakterze znaczącym. Na dzień dzisiejszy na tych terenach właściwie brak jest jakichkolwiek emitorów hałasu. Po wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej lub usługowej teren ten „wypełni” się odgłosami pracy powstałych tu obiektów, czy też życia codziennego (np. szczekanie psów, koszenie trawników itp.). Na etapie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie sposób jest określić, jakiego rodzaju przedsięwzięcia mogą powstać na terenach usługowych i jaki hałas będą emitowały. Jakość klimatu akustycznego niewątpliwie ulegnie pogorszeniu, choć nie przewiduje się wystąpienia oddziaływań znaczących. Należy jednocześnie podkreślić, że zgodnie z obowiązującym prawem jakość klimatu akustycznego, za wyjątkiem dróg, nie może przekroczyć ustalonych standardów, w związku z czym w razie wystąpienia jakichkolwiek przekroczeń właściciel terenu będzie zobowiązany do ograniczenia uciążliwości. Projekt planu wprowadza tylko trzy nowe drogi, dwie klasy dojazdowa oraz jedną klasy lokalnej, które mają służyć obsłudze nowych terenów. Jedną z dróg to przedłużenie ul. W. Bogusławskiego w kierunku wschodnim. Nie przewiduje się by drogi tego typu emitowały ponadnormatywny hałas. W projekcie planu wskazano, które z terenów należą do poszczególnych rodzajów terenów, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 ustawy Prawo ochrony środowiska.

W przypadku wystąpienia negatywnych oddziaływań inwestor będzie musiał każdorazowo wprowadzić odpowiednie zabezpieczenia. Do rodzajów zabezpieczeń należy np.: prowadzenie prac wyłącznie w określonych godzinach (np. poza godzinami nocnymi), zastosowanie ekranów akustycznych, prowadzenie prac w pomieszczeniach, odpowiednia lokalizacja emitorów hałasu. W przypadku zanieczyszczeń powietrza do rodzajów zabezpieczeń można zaliczyć np.: montaż właściwych, zgodnych z obowiązującymi normami urządzeń, montaż odciągów spalin, odpowiednia lokalizacja emitorów. W związku z wprowadzonymi zabezpieczeniami oraz charakterem terenu nie przewiduje się wystąpienia znaczących negatywnych oddziaływań.

5.11.3 POLA ELEKTROMAGNETYCZNE

Projekt planu nie wprowadza specjalnych obostrzeń co do lokowania anten telefonii komórkowej. Podobnie jak w przypadku emisji zanieczyszczeń i hałasu, wprowadzanie do środowiska pól elektromagnetycznych obostrzone jest szeregiem przepisów oraz systemu kontroli, stojących poza systemem planowania przestrzennego. Należy również dodać, że zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów lokalizowania anten telefonii komórkowej, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać rozwoju telefonii komórkowej.

5.11.4 GOSPODARKA ODPADAMI

Projekt planu nie wprowadza nowych składowisk odpadów, będą one składowane zgodnie z obowiązującymi przepisami na terenach do tego przeznaczonych. Gospodarka odpadami obostrzona jest szeregiem przepisów oraz systemu kontroli, stojących poza systemem planowania przestrzennego. Problem ten regulują zarówno ustawy (ustawa o odpadach, ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach), jak również odpowiednie uchwały Rady Miejskiej oraz programy gospodarki odpadami, nie ma więc potrzeby, ani delegacji ustawowej do regulowania tego zagadnienia przepisami miejscowego planu. Ustalono jedynie, by kwestie te były regulowane zgodnie ze stosownymi ustawami dotyczącymi gospodarki odpadami.

5.11.5 TERENY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ

Na obszarze planu nie występują zjawiska powodziowe.

5.11.6 ZAGROŻENIE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI

Na analizowanym terenie nie występują osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

6. PRZEWIDYWANE MOŻLIWOŚCI TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

Projekt planu ze względu na swoją skalę, przewidywane funkcje oraz odległość od granic Rzeczypospolitej Polskiej, nie będzie potencjalnie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

7. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJE PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaproponowano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko. W szczególności zaproponowano:

w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;

w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:

- zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej;
- dopuszczenie odprowadzania ścieków z budynków do zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;
- dopuszczenie odprowadzania ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni ścieków;

w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;
- w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;

w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- realizację zasilania w średnie i niskie napięcie kablami podziemnymi;
- realizację zasilania w wysokie napięcie kablami podziemnymi lub napowietrznymi;

w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż – 0,5m od gazociągów średniego ciśnienia;

w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;
- stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;

w zakresie gospodarki odpadami:

- w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz gminnym regulaminem.

W projekcie planu uwzględniono występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 404 Zbiornik Koluszkowski-Tomaszów, obiektów zabytkowych oraz pomników przyrody. Ustalono również nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować uciążliwość

wykraczającą poza działkę budowlaną, do której inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

W projekcie mpzp nie wprowadzono zapisów dotyczących kompensacji przyrodniczej. Zakres kompensacji przyrodniczej może zostać określony, zgodnie z art. 75 ust. 4 i 5 Prawa ochrony środowiska w pozwoleniu na budowę lub w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Ze względu na charakter planu oraz brak znaczących negatywnych oddziaływań na elementy środowiska, w prognozie oddziaływania na środowisko nie proponuje się działań zapobiegawczych lub minimalizujących negatywne oddziaływania.

8. MOŻLIWOŚCI ROZWIĄZAŃ ALTERNATYWNYCH DLA OBSZARU NATURA 2000

Projekt planu nie wprowadza funkcji, które mogłyby oddziaływać na jakikolwiek obszar Natura 2000, więc nie stwierdzono potrzeby rozpatrywania rozwiązań alternatywnych. Obszary Natura 2000 znajdują się w znacznej odległości od granic analizowanego terenu, w związku z czym nie przewiduje się wystąpienia jakichkolwiek oddziaływań.

9. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE PRZEWIDYWANYCH METOD ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTOWANEGO PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (w tym skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu).

Do metod analizy skutków realizacji postanowień planistycznych generalnie należeć może:

- prowadzenie rejestru miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rejestrowanie wniosków o sporządzenie miejscowych planów lub ich zmianę i gromadzenie materiałów z nimi związanych,
- ocena zgodności wydanych decyzji i pozwoleń budowlanych z mpzp,
- ocena i aktualizacja form ochrony przyrody i najcenniejszych siedlisk przyrodniczych,
- oceny rozwoju gospodarczego (przedsiębiorczości, rozwoju budownictwa, przemian struktury agrarnej, powierzchni urządzonych terenów zieleni i wzrostu lesistości),
- kontrole stanu jakościowego wód podziemnych (2 razy w roku),
- pomiar emisji niskiej (w okresie sezonu grzewczego i najintensywniejszego użytkowania traktów komunikacyjnych) w sąsiedztwie skupisk zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 25 ustawy Prawo ochrony środowiska oraz w celu uniknięcia powielania monitorowania w myśl zasady Dyrektywy 2001/42/WE w sprawie oceny wpływu niektórych planów i programów na środowisko, wpływ ustaleń projektu tego planu na środowisko przyrodnicze w zakresie: jakości poszczególnych elementów przyrodniczych, dotrzymywania standardów jakości środowiska, obszarów występowania przekroczeń, występujących zmian jakości elementów przyrodniczych i przyczyn tych zmian, kontrolowany będzie w ramach systemu Państwowego Monitoringu Środowiska. Wyniki prowadzonego monitoringu prezentowane będą corocznie w Raportach o stanie środowiska, wydawanych w formie ogólnodostępnej publikacji, ale źródłami danych w tym zakresie mogą też być: Wojewódzka Baza Danych (prowadzona przez Marszałka Województwa), źródła administracyjne wynikające z obowiązków sprawozdawczych lub zapisów ustawowych (decyzje, zezwolenia, pozwolenia) czy badania statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego. Ponadto w zakresie monitoringu poszczególnych elementów środowiska odpowiedzialne są: jednostki i instytucje związane z gospodarką wodną, zarządy dróg, starostwa powiatowe, urzędy wojewódzkie, a w zakresie ochrony przyrody Lasy Państwowe, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska oraz inne jednostki wspomagające, zatrudniające ekspertów tej dziedziny (np. IMGW, RZGW).

10. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Lubochnia, obejmującego wschodnią część obrębu geodezyjnego Lubochnia i północną część obrębu geodezyjnego Lubochnia Dworska.

Prognoza ma na celu określenie prawdopodobnych skutków realizacji ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska w ich wzajemnym powiązaniu, w szczególności na ekosystemy, krajobraz, a także na ludzi, dobra materialne i dobra kultury. Została ona wykonana zgodnie z obowiązującym przepisami. Celem sporządzenia projektu planu jest umożliwienie prowadzenia skutecznej polityki przestrzennej w zakresie rozwoju centrum wsi Lubochnia – jako spójnego rozwiązania przestrzennego stanowiącego wypadkową walorów kulturowych, współczesnych potrzeb funkcjonalnych i estetycznych. Przyjęte rozwiązania mają na celu stworzyć kontekst prawny dla realizacji pokonkursowego projektu założenia urbanistyczno – architektonicznego rewitalizacji centrum wsi, a także dostosować ustalenia obowiązującego już na tym terenie planu z 2011 r. do obecnych potrzeb związanych z celami publicznymi i oczekiwaniami społecznymi.

Pod względem administracyjnym przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w województwie łódzkim, w powiecie tomaszowskim, w gminie Lubochnia, w centralnej jej części. Planem objęta jest wschodnia część obrębu geodezyjnego Lubochnia i północna część obrębu geodezyjnego Lubochnia Dworska. W obrębie Lubochnia (po zachodniej stronie ul. Tomaszowskiej) są to tereny pomiędzy ul. Łódzką i ul. Zapłotnia. Zachodnią jego granicę wyznacza ogrodzenie kościoła (w obszarze objętym mpzp) oraz ogrodzenie ujęcia wód podziemnych (poza terenem objętym mpzp). W obrębie Lubochnia Dworska planem objęte są tereny pomiędzy ul. Tomaszowską na zachodzie i trasą ekspresową S8 na wschodzie. Granice na północy i południu wyznaczają wydzielienia ewidencyjne, trudno jest je jednoznacznie opisać. Powierzchnia obszaru objętego planem to ok. 20,25 ha. W jego podłożu występują skały jurajskie, zaś bezpośrednio na powierzchni zalegają gliny zwałowe i piaski wodnolodowcowe. Nie występują cieki, ani zbiorniki wód powierzchniowych, za wyjątkiem niewielkiego fragmentu, na którym przepływa Lubochenka. Wody podziemne reprezentowane są przez jurajskie piętro użytkowe. Na dużej części obszaru występują grunty rolne pozostające w użytkowaniu, dominują tu gleby płowe klas IV. Brak tu obiektów cennych przyrodniczo, występuje tu roślinność o charakterze zieleni towarzyszącej oraz grunty rolne. Nie zostały ustanowione żadne obszarowe formy ochrony przyrody, tereny te również nie były proponowane do objęcia ochroną. W otoczeniu kościoła pw. Wniebowzięcia N.M.P. rosną cztery lipy drobnolistne uznane za pomniki przyrody. W granicach planu znajduje się obiekt zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków: zakrystia i skarbczyk kościoła parafialnego p.w. Wniebowzięcia NMP. Cały kościół wpisany jest z kolei do Gminnej Ewidencji Zabytków. Prócz kościoła za obiekty zabytkowe na tym terenie uznano tereny dawnego parku oraz układ przestrzenny – wielodrożnica, skrzyżowanie ulic Tomaszowskiej i Łódzkiej. Park niegdyś obejmował teren na wschód i północny-wschód od kościoła, jednak obecnie jest on w dużej mierze przekształcony i zabudowany. Na analizowanym terenie nie występują zagrożenia osuwiskowe i powodziowe.

Nie przewiduje się znaczącego negatywnego wpływu na środowisko. Projekt planu nie wprowadza funkcji, które powodowałyby znaczące negatywne oddziaływania. Zmianie przeznaczenia ulegną powierzchnie pokryte roślinnością o charakterze gruntów ornych, tereny wskazane do urbanizacji nie wkraczają jednak na tereny cenne przyrodniczo. W szczególności nie przewiduje się znaczącego wpływu na wody powierzchniowe, podziemne, klimat, powierzchnię ziemi, przyrodę ożywioną, zabytki, krajobraz oraz na zdrowie i jakość życia mieszkańców, choć należy zaznaczyć, że może ulec pogorszeniu jakość klimatu akustycznego i jakość powietrza na terenach poddanych urbanizacji. Nie przewiduje się jednak by było to oddziaływanie znaczące.

Projekt planu nie wprowadza funkcji, które mogłyby potencjalnie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaproponowano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko.

Na etapie oceny analizowanego dokumentu nie wprowadzono konkretnych rozwiązań mających na celu analizę skutków realizacji oraz częstotliwości jej przeprowadzania, nie ustalono również prac

kompensacyjnych, gdyż ustawodawca nie przewiduje wprowadzenia takich rozwiązań w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie wprowadza funkcji, które mogłyby wpłynąć na cele, przedmiot ochrony oraz integralność jakiegokolwiek obszaru Natura 2000, w związku z czym nie ma potrzeby wprowadzenia rozwiązań alternatywnych.

11. LITERATURA

Bilans zasobów kopalin i wód podziemnych w Polsce wg stanu 31.XII.2014 r. MŚ, PIG, Warszawa 2015.

Centralna Baza Danych Geologicznych – strona internetowa PIG, <http://baza.pgi.gov.pl/>

Kolago C., Miecznicki J., Mapa Hydrogeologiczna Polski w skali 1:200000 ark. Skierniewice, Wydawnictwa Geologiczne, Warszawa, 1985 r.

Kondracki J., Geografia regionalna Polski. PWN, Warszawa 2001;

Makowska A., Mapa Geologiczna Polski w skali 1:200000 ark. Skierniewice, Wydawnictwa Geologiczne, 1970 r.

Matuszkiewicz W. [red], Potencjalna roślinność naturalna Polski – Mapa przeglądowa 1:300000 ark. 11, PAN, Warszawa, 1995;

Pęczkowska B., Figiel Z., Mapa Hydrogeologiczna Polski ark. Tomaszów Mazowiecki, PIG, Warszawa, 2002 r.

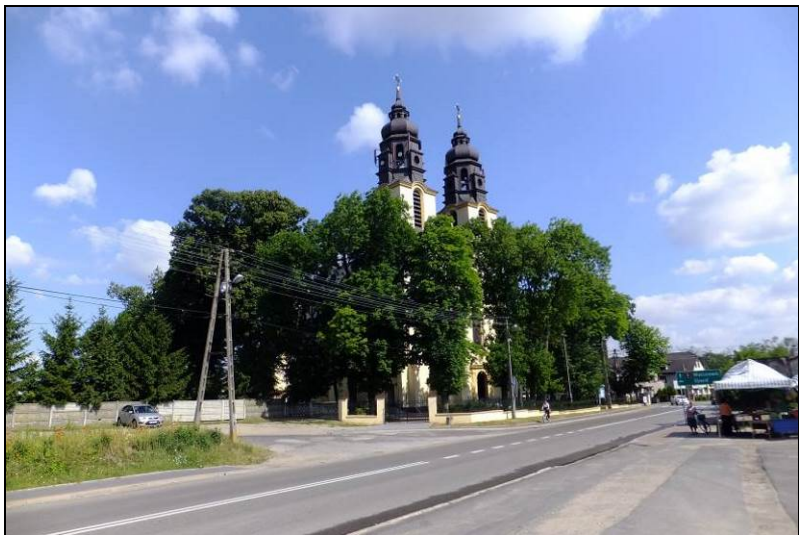
Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego przyjęty uchwałą nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.;

Skrzypczyk L. [red], 2003: Mapa wstępnej waloryzacji Głównych Zbiorników Wód Podziemnych 1:800000, PIG, Warszawa;

Trzmiel B., Szczegółowa Mapa Geologiczna Polski, ark. Tomaszów Mazowiecki, PIG, Warszawa, 1988 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubochnia, przyjęte uchwałą Nr XLII/220/06 Rady Gminy Lubochnia z dnia 30 marca 2006 r. zmienione uchwałą Nr LII/329/14 Rady Gminy Lubochnia z dnia 22 kwietnia 2014 r.

12. DOKUMENTACJA FOTOGRAFICZNA



Fot. 1 Ul. Tomaszowska, w tle sylweta kościoła pw. Wniebowzięcia N.M.P.



Fot. 2 Tereny planowane pod park/usługi, północna strona ul. Zapłotnia



Fot. 3 Pomniki przyrody – lipy drobnolistne w otoczeniu kościoła



Fot. 4 Tereny rolne we wschodniej części obszaru, w tle widoczne ekrany akustyczne od trasy S8



Fot. 5 Dolina cieku Lubochenka



Fot. 6 Zabytkowy kościół pw. Wniebowzięcia N.M.P.