

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO

do projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

„Al. Wojska Polskiego – Rondo”

MIASTO PIASTÓW



opracował:
mgr inż. arch. Piotr Sudra
mgr Paweł Sudra
inż. arch. Jacek Wiśniewski

**AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
PIOTR SUDRA**

Piastów, marzec 2018.

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE	str.4
1.1 Przedmiot i zakres prognozy	str.4
1.2 Materiały wyjściowe	str.5
2. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	str.5
3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM, Z UWZGLĘDNIENIEM OBSZARÓW OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM DZIAŁANIEM	str.9
4. POTĘCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU	str.11
5. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004R. O OCHRONIE PRZYRODY ORAZ PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	str.11
6. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU KRAJOWYM I MIĘDZYNARODOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA OPRACOWYWANEGO PLANU	str.11
7. OCENA PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA, WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU	str.12
7.1 Przekształcenie terenu, gruntów i pokrywy glebowej	str.12
7.2 Jakość wód i bilans wodny	str.13
7.3 Wpływ gospodarki odpadami na warunki gruntowe i wodne	str.14
7.4 Warunki klimatyczne, jakość powietrza i warunki akustyczne	str.14
7.5 Flora i fauna	str.15
7.6 Różnorodność biologiczna	str.15
7.7 Walory krajobrazowe	str.15
7.8 Zasoby naturalne	str.16
7.9 Zabytki i dobra kultury materialnej	str.16
7.10 Zdrowie i życie ludzi	str.16
8. INFORMACJE O MOŻLIWYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO OBRĘBIE OBSZARÓW NATURA 2000	str.16

9. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO	str.16
10. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PLANU	str.16
11. ALTERNATYWNE ROZWIĄZANIA DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PLANIE, MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZENIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	str.17
12. PROPONOWANE METODY I CZĘSTOTLIWOŚĆ ANALIZ SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU	str.17
Zał. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	str.18
Zał. Rysunek prognozy oddziaływań na środowisko.	

1. WPROWADZENIE

1.1 PRZEDMIOT I ZAKRES PROGNOZY

Niniejsze opracowanie zostało wykonane w związku z Uchwałą Rady Miejskiej w Piastowie Uchwały Nr XXXI/221/2017 Rady Miejskiej w Piastowie z dn. 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Al. Wojska Polskiego – Rondo”. „Prognoza” jest realizacją obowiązku określonego w art. 51. Ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U.2017.1405).

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Al. Wojska Polskiego – Rondo” dla którego sporządzona została niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko obejmuje obszar miasta Piastowa ograniczony granicą przebiegającą:

- 1) Od północy – granicą obowiązującego mpzp części Piastowa „Al. Krakowska-południe i mpzp dla części Piastowa „Zachód II” (zmiana);
- 2) Od zachodu – granicą obowiązującego mpzp dla części Piastowa „Zachód II” (zmiana) i dalej wschodnią granicą działek nr ewidencyjny 465/2, 465/1, 464/2 obr. 3 do Ronda Kaczorowskiego Prezydenta RP na Uchodźstwie;
- 3) Od południa – granicą obowiązującego mpzp części północnego Piastowa;
- 4) Od wschodu – granicą obowiązującego mpzp części Piastowa „Al. Krakowska-południe” na odcinku od ul. Warszawskiej do ul. St. Kostki.

Na w/w obszarze obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „w rejonie ulic Wojska Polskiego i Warszawskiej w Piastowie” uchwalony Uchwałą Nr IX/60/99 Rady Miasta Piastowa z dnia 23 marca 1999 r. Celem obecnie opracowywanego Planu, obejmującego fragment w/w MPZP jest, zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr XXXI/221/2017 Rady Miejskiej w Piastowie z dn. 27 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Al. Wojska Polskiego – Rondo”, obowiązujący aktualnie plan nie realizuje celnych i pro rozwojowych ustaleń zawartych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa, które przewiduje część tego obszaru jako tereny wskazane do wykształcenia centrum miasta.

Prognoza uwzględnia wymogi wynikające z obecnie obowiązujących uregulowań prawnych, do których należą w szczególności:

- ustawa z dn. 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U.2017.1073)
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (t.j. 2003.164.1587)
- ustawa z dn. 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (t.j. Dz.U.2017.1405)
- ustawa z dn. 27 kwietnia 2001 r. – *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz.U.2017.519)
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 24 sierpnia 2012 r. *w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu* (t.j. Dz.U.2012.1031)

- rozporządzenie Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010 r. w sprawie *przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (t.j. Dz.U.2016.71)
- rozporządzenie Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (t.j. Dz.U.2014.112)
- ustawa z dn. 13 września 1996 r. o *utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (t.j. Dz.U.2017.1289)
- ustawa z dn. 14 grudnia 2012 r. o *odpadach* (t.j. Dz.U.2018.21)
- ustawa z dn. 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (t.j. Dz.U.2018.142)
- ustawa z dn. 3 lutego 1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (t.j. Dz.U.2017.1161)
- ustawa z dn. 20 lipca 2017 r. - *Prawo wodne* (t.j. Dz.U.2017.1566).

1.2 MATERIAŁY WYJŚCIOWE

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Al. Wojska Polskiego – Rondo” – obecnie opracowywany – procedowany
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wojska Polskiego i Warszawskiej w Piastowie uchwalony Uchwałą Nr IX/60/99 Rady Miasta Piastowa z dnia 23 marca 1999 r.
- Opracowanie ekofizjograficzne Miasta Piastów, wykonane przez Biuro Badań Geologicznych i Ochrony Środowiska „EKOPROJEKT”, 01-464 Warszawa, ul. Łagowska 3/66 – listopad 2005 r., autor: mgr Wojciech Żaczekiewicz
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastów, uchwalone Uchwałą Nr XXV/163/2008 Rady Miejskiej w Piastowie z dn. 1 lipca 2008 r.

2. CHARAKTERYSTYKA USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Al. Wojska Polskiego – Rondo” wyznacza tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania. Plan ustala lokalizację w przeważającej części obszaru funkcji mieszkaniowych i usługowych. Są to tereny oznaczone na rysunku Planu symbolami:

- MWu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej,
- U – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

Plan ustala ponadto przeznaczenie terenów:

- ZP – tereny zieleni parkowej (miejskiej),
- KDZ, KDL, KDD - tereny dróg (ulic) publicznych
- KDW – tereny dróg (ulic) wewnętrznych.

Opracowanie jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piastowa.

Opracowany projekt Planu wnosi ustalenia dla całości terenu objętego Planem, w tym ustalenia w zakresie przeznaczenia terenów, intensywności zagospodarowania terenu, gabarytów, formy i charakteru zabudowy, zasad realizacji ogrodzeń, a także ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, innych zagadnień.

W zakresie sposobu zagospodarowania terenu Plan ustala wymagania dotyczące:

- minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek
- maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy
- maksymalnej powierzchni zabudowy
- udziału powierzchni biologicznie czynnej
- maksymalnej wysokości zabudowy
- gabarytów obiektów
- uciążliwości obiektów

Wymienione wyżej wymagania są określone jednoznacznie w odniesieniu do terenów o tym samym przeznaczeniu wskazanym w Planie. Ustalenia, związane z nimi wskaźniki i parametry, odnoszą się do terenu działki budowlanej, z wyjątkiem przypadków określonych w ustaleniach szczegółowych.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, Plan ustala, że tymczasowe obiekty usługowo-handlowe, urządzeń technicznych i zieleni powinny być realizowane w sposób niezakłócający funkcjonowania oraz nieobniżający estetyki przestrzeni publicznej.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wprowadza szereg ustaleń mających wpływ na środowisko przyrodnicze. Ustalenia te zostały wymienione poniżej.

Plan ustala zakaz realizacji przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

Plan zakazuje lokalizowania obiektów i urządzeń o uciążliwości ponadnormatywnej, w szczególności, których uciążliwość ponadnormatywnie przekracza granice ich lokalizacji. Uciążliwość planowanych oraz istniejących obiektów winna nie przekraczać na terenie standardów określonych przepisami odrębnymi i szczególnymi dla inwestycji zgodnych z przyjętym w Planie przeznaczeniem terenu.

W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody Plan ustala:

1. W zakresie istniejącego drzewostanu nieleśnego:
 - a) celowość wykorzystania naturalnego zadrzewienia, samosiejek będących wynikiem sukcesji na tereny niezagospodarowane, w urządzeniu nowych terenów,
 - b) dopuszczalność likwidacji zadrzewień – na terenach przeznaczonych na cele inwestycyjne.
2. Niezbędną do zachowania minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu, wskazaną w ustaleniach szczegółowych, dla terenów przeznaczonych pod realizację inwestycji kubaturowych
3. Plan nakazuje ochronę powietrza przed uciążliwymi emisjami, podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem proekologicznych źródeł energii takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródeł energii odnawialnej jako

czynnika grzewczego ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska,

4. Plan ustala, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie środowiska, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych:
 - a) tereny oznaczone symbolami MWu oraz U – jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - b) pozostałe tereny nie podlegają ochronie akustycznej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

W zakresie zasad budowy, modernizacji, rozbudowy infrastruktury technicznej, mających wpływ na środowisko, Plan wprowadza szereg ustaleń wymienionych poniżej:

- Zaopatrzenie w wodę:
 - ustala się w oparciu o wodociąg komunalny, rozbudowywany w miarę potrzeb.
 - Ustala się wymóg zaopatrzenia komunalnych i zespołowych sieci wodociągowych w sieć hydrantów przeciwpożarowych,
- Odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych:
 - ustala się w oparciu o miejski system kanalizacji sanitarnej, rozbudowywany w miarę potrzeb.
 - Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód powierzchniowych i gruntu,
- Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się, że odbiornikiem wód opadowych i roztopowych na obszarze Planu będzie przede wszystkim teren własny oraz system kanalizacji deszczowej.
 - Ustala się, że odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powinno być prowadzone w dopuszczalny prawem sposób z zachowaniem przepisów odrębnych oraz prawem procedur formalno-prawnych, dotyczących wprowadzania ich do środowiska, ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochroną gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.
 - Plan ustala, że wody opadowe i roztopowe z dróg, terenów usługowych, parkingów, placów manewrowych i postojowych i innych terenów wywołujących ich zanieczyszczenia winny być podczyszczane z zawiesin i substancji ropopochodnych oraz innych zanieczyszczeń do stanu wymaganego przepisami odrębnymi w granicach własnych.
 - W przypadku braku możliwości odprowadzania wody wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do systemu kanalizacji deszczowej (wynikającej z bilansu zagospodarowania i odprowadzania wód opadowych i roztopowych) należy zastosować zbiornik retencyjny. Zbiorniki retencyjne i urządzenia podczyszczające mogą być wykorzystywane jako elementy zagospodarowania terenu i małej architektury.
- Zaopatrzenie w ciepło:
 - ustala się proekologiczne źródła zaopatrzenia w ciepło: gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub energia odnawialna, ewentualnie inne źródła energii, przy

zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska.

- Zaopatrzenie w gaz:
 - ustala się w oparciu o miejską sieć gazową, rozbudowywaną w miarę potrzeb.
 - Nie dopuszcza się zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych w postaci przydomowych zbiorników na gaz.
- Zaopatrzenie w ciepło:
 - Plan ustala, że podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło należy przewidzieć z wykorzystaniem miejskiej sieci ciepłowniczej.
 - Dopuszcza się wykorzystanie proekologicznych źródeł energii takich jak gaz, olej opałowy niskosiarkowy lub źródeł energii odnawialnej jako czynnika grzewczego ewentualnie innych źródeł energii przy zastosowaniu systemów nie powodujących ponadnormatywnej emisji szkodliwych substancji do środowiska,
- Usuwanie odpadów stałych:
 - ustala się postępowanie z odpadami stałymi w sposób wynikający z przepisów odrębnych i stosownych przepisów gminnych o utrzymaniu porządku i czystości w gminie,

W zakresie ustaleń szczegółowych istotne znaczenie dla środowiska ma określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów

Plan określa powierzchnię biologicznie czynną dla poszczególnych obszarów w sposób następujący:

- dla terenów MWu – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej, ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% działki budowlanej
- dla terenów U – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% działki budowlanej
- dla terenu 5-U – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (obecnie w całości pozbawiony powierzchni biologicznie czynnej), ustala minimalną powierzchnię biologicznie czynną 5% działki budowlanej

3. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM, Z UWZGLĘDNIENIEM OBSZARÓW OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

Obszar objęty Planem zlokalizowany jest w północno-wschodniej (centralnej) części miasta Piastowa. Pod względem geomorfologicznym całe miasto zlokalizowane jest na zdenudowanym erozyjno-akumulacyjnym tarasie warszawsko-błońskim. Teren w obrębie Planu jest płaski, pozbawiony naturalnych form morfologicznych, które zostały wyrównane lub nadsypane. Obszar położony jest na wysokości ok. 100 m n.p.m. Rzeźba terenu jest bardzo silnie przekształcona antropogenicznie, z uwagi na duży stopień urbanizacji i zainwestowania. Są to tereny zwartej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością wprowadzenia jedynie zabudowy uzupełniającej i plombowej.

Północną część miasta, w której położony jest obszar objęty Planem, pokrywają piaski i mułki eluwalno-eoliczne, których powstanie związane jest ze schyłkiem zlodowacenia północnopolskiego. W strefie przypowierzchniowej są one w dużej części przykryte gruntami nasypowymi o zróżnicowanej miąższości. Profile glebowe zostały przekształcone wskutek

wieloletniego prowadzenia budowlanych procesów inwestycyjnych i zakładania podziemnej infrastruktury technicznej.

Na obszarze położonym w obrębie Planu brak jest cieków wodnych i zbiorników wód powierzchniowych.

Wody podziemne tworzą dwa główne piętra wodonośne – czwartorzędowe (powstałe wyniku procesów działalności lodowca i rzeki Wisły; tworzone przez dwie warstwy wodonośne) oraz trzeciorzędowe (położone w obrębie subniecki warszawskiej; zbudowane przez dwa poziomy wodonośne – mioceński i oligoceński).

Zasadnicze znaczenie gospodarcze mają wody piętra czwartorzędowego. Na obszarze objętym Planem wody gruntowe występują głębiej niż 2,5 m p.p.t., przy czym charakteryzują się swobodnym zwierciadłem. Warstwa wodonośna związana jest z piaskami wodnolodowcowymi, a lokalnie z piaszczysto-pylastymi pokrywami eluwialno-eolicznymi. Położenie zwierciadła wód gruntowych jest zaburzone w wyniku czynników związanych z procesami urbanizacyjnymi (podziemna infrastruktura techniczna, odwodnienia, ograniczenie infiltracyjnego zasilania wód podziemnych). Wody gruntowe zasilane są głównie przez infiltrację opadów atmosferycznych, charakteryzują się bardzo dużą amplitudą wahań, miejscami dochodzącą do 1,5 m.

Na obszarze objętym Planem mogą wystąpić niekorzystne warunki geotechniczne dla zabudowy jednakże nie wykluczające możliwości jej realizacji.

Wody gruntowe piętra czwartorzędowego narażone są na degradację, co wynika z braku warstwy izolującej od powierzchni. Analizy wód pobranych z płytkich studni kopanych w mieście Piastowie wykazywały przekroczenia wartości normatywnych żelaza i manganu, azotanów, siarczanów. Degradacja wód gruntowych została ograniczona w wyniku funkcjonowania sieci kanalizacji ściekowej na tym obszarze. Wciąż istniejące jednak na niektórych działkach szamba stanowią zagrożenie dla tego poziomu wodonośnego. Drugim czynnikiem powodującym degradację płytkich wód przypowierzchniowych jest spływ nieoczyszczonych ścieków z terenów komunikacyjnych. Oligoceński poziom wodonośny ma wodę średniej i dobrej jakości. Dobra izolacja skutecznie oddziela go od powierzchniowych ognisk zanieczyszczeń. Mioceński poziom wodonośny ma wody o niekorzystnym, brunatnym zabarwieniu, eksploatowane sporadycznie, bez większego znaczenia gospodarczego.

Warunki topoklimatyczne terenu kształtowane są głównie przez takie czynniki, jak: bliskość aglomeracji warszawskiej, zwartą zabudowa z małym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, bardzo małe urozmaicenie terenu, brak dużych kompleksów leśnych w mieście i jego sąsiedztwie. Można stwierdzić, że rodzaj zabudowy w mieście decyduje o przeciętnych wartościach promieniowania bezpośredniego i korzystnych warunkach termiczno-wilgotnościowych, jednak należy liczyć się z występowaniem zanieczyszczeń, szczególnie pochodzenia komunikacyjnego i z osłabioną wymianą powietrza z uwagi na zwartą zabudowę.

Lokalnymi trasami komunikacyjnymi generującymi zanieczyszczenia powietrza na obszarze Planu, a także uciążliwości związane z hałasem są Al. Wojska Polskiego oraz ul. Warszawska. Pozostałe ulice powodują uciążliwości w ograniczonym zakresie. Obszar objęty Planem nie leży w bezpośrednim zasięgu oddziaływania uciążliwości związanych z autostradą A2. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego Planem nie występują źródła hałasu przemysłowego, ani inne uciążliwe źródła hałasu o charakterze punktowym.

Jeśli chodzi o punktowe emitery zanieczyszczeń powietrza, to na terenie miasta należy wyróżnić:

- lokalne kotłownie osiedlowe,

- emisje technologiczne,
- rozproszone indywidualne źródła ciepła.

Większość budynków użyteczności publicznej, a także większość osiedli w Piastowie została podłączona do sieci CO. W mieście występuje emisja niska pochodząca z palenisk domowych lub małych kotłowni lokalnych, wciąż wykorzystujących koks i węgiel kamienny. W sezonie grzewczym powoduje to wzrost emisji pyłowo-gazowej na terenach zabudowy mieszkaniowej nie podłączonych do systemu centralnego ogrzewania.

W obrębie zwartej zabudowy dominuje zieleń urządzona. Tworzą ją przeważnie drobnopowierzchniowe kompozycje drzew ozdobnych, jak również pojedyncze drzewa, często w kompleksie z kompozycjami krzewów ozdobnych na trawnikach. Roślinność towarzysząca zabudowie jest na ogół w dobrym stanie zdrowotnym i mimo wielu zastrzeżeń odnośnie kompozycji poszczególnych zespołów roślin stanowi wartościowy element szaty roślinnej. W miejscach gdzie została zniszczona zieleń naturalna, a nie została wprowadzona nowa zieleń ukształtowana – rozwijają się spontaniczne formy roślinności ruderalnej (azotolubne i wapieniolubne). Należy zwrócić uwagę na problem niszczenia zieleni wewnątrzsiedlowej wskutek parkowania samochodów na terenach biologicznie czynnych (trawnikach i zieleńcach).

Obszar objęty Planem położony jest poza systemem przyrodniczym miasta, który tworzą przyrodnicze struktury funkcjonalno-przestrzenne.

4. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PLANU

W przypadku braku realizacji opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się wystąpienia znaczących, możliwych do zaobserwowania zmian stanu środowiska na omawianym terenie. Plan przyjmuje większość ustaleń odnoszących się do środowiska objętego nim terenu wyznaczonych przez dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Na obszarach niezainwestowanych położonych wzdłuż Al. Wojska Polskiego istnieje ryzyko dewastacji istniejącej zieleni spontanicznej, oraz w przypadku braku nadzoru należy liczyć się z możliwością zaśmiecania tych obszarów. Poza działkami położonymi wzdłuż Al. Wojska Polskiego, teren objęty Planem charakteryzuje się wysokim stopniem zainwestowania, nie posiada istotnych walorów przyrodniczych i nie jest przewidywane zachodzenie w jego obrębie procesów mających istotny i trwały wpływ na środowisko.

5. ISTNIEJĄCE PROBLEMY OCHRONY ŚRODOWISKA DOTYCZĄCE OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE USTAWY Z DNIA 16 KWIETNIA 2004 R. O OCHRONIE PRZYRODY ORAZ PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie objętym opracowanym Planem zagospodarowania przestrzennego brak jest obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na obszarze objętym Planem nie występują szczególne formy ochrony przyrody w rozumieniu obowiązujących przepisów. Nie występują problemy ochrony środowiska dotyczące takich obszarów.

Stwierdzono ponadto, że na obszarze objętym Planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym: nie występują tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

6. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU KRAJOWYM, WSPÓLNOTOWYM I MIĘDZYNARODOWYM, ISTOTNE Z PUNKTU WIDZENIA OPRACOWANEGO PLANU

Z punktu widzenia opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują szczególnie wyróżnione cele ochrony środowiska wynikające z ustaleń podjętych na szczeblu krajowym, wspólnotowym bądź międzynarodowym. Wszystkie cele ochrony środowiska wynikają z ogólnie przyjętych przepisów w tym zakresie. Obszar ten nie wchodzi w zakres systemu przyrodniczego miasta Piastowa. Generalnie, nowe ustalenia MPZP nie będą miały istotnego wpływu na poszczególne komponenty środowiska.

7. OCENA PRZEWIDYWANYCH ODDZIAŁYWAŃ NA POSZCZEGÓLNE KOMPONENTY ŚRODOWISKA WYNIKAJĄCYCH Z REALIZACJI USTALEŃ PLANU

7.1 PRZEKSZTAŁCENIA TERENU, GRUNTÓW I POKRYWY GLEBOWEJ

Określony w projekcie planu charakter i sposób zagospodarowania nie spowoduje istotnych przekształceń dotychczasowego ukształtowania powierzchni terenu. Wynika to z faktu, że rzeźba na omawianym terenie jest przekształcona antropogenicznie, wszelkie lokalne formy morfologiczne uległy zniszczeniu – wyrównaniu.

Na terenach niezainwestowanych, a przeznaczonych pod zabudowę, należy się spodziewać powstawania nasypów z gruntu wybranego pod fundamenty i piwnice nowych obiektów budowlanych oraz z wykopów pod urządzenia podziemnej i naziemnej infrastruktury technicznej. Powierzchnia terenu może ulec nieznacznego podniesieniu w wyniku formowania nasypów z gruntów budowlanych. Przypuszczalnie znaczna część gruntu z wykopów budowlanych będzie wywożona. Prace ziemne będą na ogół dotyczyć strefy przypowierzchniowej gruntu i nie będą miały trwałego wpływu na jego ogólną konfigurację.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada, że większość projektowanych obiektów będzie miała standardowe i płytkie posadowienie, czyli do głębokości 3,0 m p.p.t., w związku z czym przekształcenia rzeźby terenu związane z nowym zainwestowaniem będą bardzo niewielkie. Prawdopodobne jest jednak, że wykonane zostanie podpiwniczenie projektowanych budynków, mogą też się pojawić podziemne kondygnacje, związane np. z budową parkingu podziemnego. Nie przewiduje się jednak, że nowe zainwestowanie będzie miało trwały i znaczący wpływ na przekształcenia rzeźby terenu, ponieważ zakłada się wyrównanie powierzchni gruntu (zasypianie wykopów, usunięcie nasypów czy wywiezienie ziemi poza obszar Planu) po zakończeniu realizacji inwestycji.

Na obszarach istniejącej zabudowy nie należy się spodziewać żadnych trwałych przekształceń konfiguracji terenu. Okresowo, podczas prac modernizacyjnych, remontowych, wprowadzania zabudowy uzupełniającej mogą się pojawić niewielkie nasypy lub wykopy.

Przewiduje się, że w wyniku realizacji ustaleń planu na terenach niezabudowanych nastąpią zmiany powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określone w Planie dla obszarów MWu oraz U wynikają z zapisów zawartych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W wyniku realizacji zabudowy niezainwestowanych terenów może nastąpić na tych obszarach ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, jednak do wartości nie mniejszej niż 30% działki budowlanej, zgodnie ze wskazaniem Planu. W szczególności przewidywane jest, że nastąpi zainwestowanie terenu zabudową wielorodzinną i usługową na działkach wzdłuż Al. Wojska Polskiego. Działki mają zarówno w opracowanym Planie, jak i w obowiązującym studium, wyznaczone przeznaczenie terenu: MWu oraz U. Obecnie w przeważającej części są niezainwestowane. W obrębie istniejącej zabudowy na tych terenach, powierzchnia biologicznie czynna zostanie zachowana.

Na analizowanym obszarze, zarówno na terenach zabudowanych, jak i niezabudowanych występują gleby zdegradowane. Nie przewiduje się dalszych niekorzystnych przekształceń pokrywy glebowej, mogących mieć istotny wpływ na przydatność użytkową terenu. Gleby te już obecnie, także ze względu na funkcje terenu przewidziane w planie, nie mają znaczenia z punktu widzenia użytkowania rolniczego.

W strefach przeznaczonych pod zieleń, po zakończeniu prac budowlanych profile glebowe zostaną odbudowane, a ich jakość (w wyniku nawożenia i zabiegów pielęgnacyjnych) zachowana lub nawet poprawiona.

7.2 JAKOŚĆ WÓD I BILANS WODNY

Potencjalne zagrożenia dla stanu czystości wód podziemnych na obszarze planu mogą płynąć w przypadku nieprawidłowego prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej w obiektach zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wpływ na jakość wód podziemnych mogą mieć także zanieczyszczenia komunikacyjne związane z ruchem pojazdów i parkowaniem, w szczególności w przypadku odprowadzania wód opadowych z jezdni i parkingów do gruntu bez ich uprzedniego podczyszczenia poprzez lokalne urządzenia podczyszczające (osadniki).

Ogólne zasady gospodarowania wodą i odprowadzania ścieków regulują przede wszystkim: ustawa *Prawo wodne* (tekst jednolity, Dz.U. 2017.1566) oraz ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. *o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków* (Dz. U. 2017.328). Plan wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych dla istniejącej i projektowanej zabudowy, w powiązaniu z infrastrukturą wodno-ściekową. Ścieki socjalno-bytowe należy odprowadzać do sieci miejskiej kanalizacji sanitarnej. Musi być zapewnione odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych w pełnym zakresie, co wynika z ustaleń planu. Konieczne jest zapewnienie prawidłowej utylizacji odpadów niebezpiecznych – płynnych i stałych – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Ustalenia Planu wykluczają lokalizację obiektów usługowych uciążliwych.

Ścieki deszczowe pochodzące z terenów komunikacyjnych (jezdnie, parkingi) będą docelowo odprowadzane w miarę możliwości do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu, obecnie w przypadku jej braku – do gruntu, tylko za pośrednictwem lokalnych urządzeń podczyszczających (osadników). Ścieki z terenów związanych z obsługą ruchu samochodowego będą zanieczyszczone substancjami ropopochodnymi, mieszaninami tłuszczu i olejów silnikowych, innymi płynami eksploatacyjnymi. Ewentualna konieczność zastosowania urządzeń podczyszczających oraz możliwość spełnienia wymogów prawa winna, w toku dalszych prac związanych z realizacją inwestycji, być przedmiotem szczegółowej oceny, określającej wymagane procedury formalno-prawne.

Tam gdzie to możliwe, a więc gdzie zachowana będzie powierzchnia biologicznie czynna umożliwiająca infiltrację wód opadowych, wody opadowe należy z dachów budynków odprowadzać bezpośrednio do gruntu. Wody opadowe pochodzące z dachów i terenów zielonych można traktować jako umownie czyste. Odprowadzanie wód do gruntu, o ile spełniają kryteria czystości, wpływa korzystnie na ustalanie się bilansu wodnego terenu.

Nadzwyczajne zagrożenia środowiska, wynikające z sytuacji awaryjnych, mogą spowodować istotne zanieczyszczenie wód gruntowych, przede wszystkim w strefie przypowierzchniowej, co jest jednak niezależne od ustaleń planu.

Pod wpływem działalności inwestycyjnej, wody gruntowe stosunkowo łatwo ulegają przekształceniom ilościowym, skutkującym zakłóceniami równowagi bilansu wodnego. W przypadku obszaru objętego Planem przewiduje się, że całkowity wpływ przewidywanych prac związanych z zagospodarowaniem terenu na obniżenie zwierciadła wód podziemnych będzie znikomy. Wynika to z faktu, że zasadniczy poziom wód gruntowych w tym rejonie

występuje pod warstwą osadów słabo-przepuszczalnych. Omawiany teren nie stanowi dla niego obszaru alimentacyjnego, zatem częściowe „uszczelnienie” powierzchni terenu w wyniku realizacji nowej zabudowy i towarzyszących terenów komunikacyjnych nie wpłynie istotnie na zmiany bilansu wodnego i ograniczenie infiltracyjnego zasilania wód powierzchniowych.

7.3 WPŁYW GOSPODARKI ODPADAMI NA WARUNKI GRUNTOWE I WODNE

Nieprawidłowo zagospodarowane odpady mogą wpływać niekorzystnie na stan środowiska, w szczególności na pokrywę glebową, warunki wodne oraz walory krajobrazowe terenu. Na terenie objętym planem źródłem odpadów będą: gospodarstwa domowe, obiekty usługowe, sektor budowlany (na etapie realizacji nowych obiektów).

Na terenach zabudowy mieszkaniowej (gospodarstwa domowe) powstają odpady głównie z grupy: „20 01” – odpady komunalne segregowane i gromadzone selektywnie, „20 02” – odpady z ogrodów i parków, „20 03” – inne odpady komunalne. Obiekty usługowe wytwarzają odpady m.in. z takich grup, jak „15 01” – odpady opakowaniowe, „02 02” – odpady z przygotowywania i przetwórstwa produktów spożywczych” (usługi gastronomiczne) i inne specyficzne kategorie odpadów. Sektor budowlany wytwarza odpady z różnych grup, w tym m.in. : „17 01” – odpady materiałów budowlanych i infrastruktury drogowej, „17 02” – odpady drewna, szkła i tworzyw sztucznych, „17 03” – odpady asfaltów, smół i produktów smołowych, „17 04” – odpady i złomy metaliczne oraz stopów metali”, „17 05” – gleba i ziemia.

Plan określa ogólne zasady związane z wywożeniem nieczystości stałych i odpadów poza obszar objęty planem, zgodnie z przyjętymi na obszarze miasta zasadami gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi. W ramach wykonanej prognozy wpływu ustaleń Planu na środowisko, należy przyjąć, że określone w Planie ustalenia związane z wywozem odpadów stałych będą przestrzegane.

7.4 WARUNKI KLIMATYCZNE, JAKOŚĆ POWIETRZA I WARUNKI AKUSTYCZNE

Z uwagi na duży stopień zainwestowania obszaru oraz małą powierzchnię terenu objętego planem nie należy się spodziewać przekształceń warunków klimatycznych.

Realizacja ustaleń Planu nie spowoduje wprowadzenia na omawianym terenie istotnych punktowych źródeł emisji zanieczyszczeń powietrza. Nowe obiekty nie będą generować specyficznych zanieczyszczeń powietrza, występujących np. w przypadku obiektów przemysłowych gdyż takich na obszarze się nie przewiduje.

Z powyższych ustaleń wynika, że na terenie objętym Planem nie będzie dopuszczone ogrzewanie budynków czynnikami grzewczymi, w tym paliwami stałymi, których spalanie nie spełnia norm bezpieczeństwa ekologicznego w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

Plan wyklucza lokalizację na omawianym terenie usług uciążliwych, w tym usług powodujących wzrost poziomu zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (w tym odorów) ponad obowiązujące prawem poziomy poza terenem działki, do której prowadzący usługi ma tytuł prawny.

Z powyższych ustaleń wynika, że nie ma zagrożenia przekroczenia dopuszczalnych norm ochrony powietrza, w wyniku emisji ze źródeł punktowych.

Nie przewiduje się także znaczącego zwiększenia zanieczyszczeń powietrza wynikającego z sąsiedztwa ciągów komunikacyjnych. Przewiduje się, że w wyniku lokalizacji nowych obiektów usługowych zwiększy się nieznacznie natężenie ruchu pojazdów samochodowych. Ewentualny niewielki wzrost emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych do atmosfery nie

doprowadzi do przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń, jak również warunków klimatu akustycznego (hałas). Przewiduje się, że realizacja zabudowy, która stanie się ekranem akustycznym od Al. Wojska Polskiego może wręcz poprawić klimat akustyczny na terenach sąsiednich zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Plan wyklucza lokalizację na omawianym terenie usług uciążliwych, w tym usług powodujących wzrost poziomu hałasu ponad obowiązujące prawem poziomy poza terenem działki, do której prowadzący usługi ma tytuł prawny. Biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu, jak również założenia projektu planu, należy z dużym prawdopodobieństwem wykluczyć pojawienie się uciążliwych punktowych źródeł hałasu.

Trwałą poprawę stanu higieny atmosfery na obszarze miasta zapewniłaby z pewnością eliminacja ruchu tranzytowego przez jego teren, szczególnie ograniczenie ruchu samochodów ciężkich, co jednak nie wchodzi w zakres ustaleń Planu. Istotne dla ograniczenia emisji hałasu jest ograniczenie ruchu tranzytowego pojazdów ciężkich oraz modernizacja stanu nawierzchni dróg.

7.5 FLORA I FAUNA

Na obszarze objętym planem nie występują przyrodnicze obiekty chronione w formie pomników przyrody ożywionej i nieożywionej, ani stanowiska prawnie chronionych gatunków roślin i zwierząt. Teren wokół jest intensywnie zainwestowany. W szacie roślinnej dominują elementy zieleni, o różnym stopniu uporządkowania, z udziałem roślinności spontanicznej i ruderalnej. Jest to szata roślinna o niewielkich wartościach przyrodniczych, ale jej istnienie jest ważne z punktu widzenia estetycznego, a także wpływu na lokalny bioklimat. Projektowane zainwestowanie powinno się wiązać z jej uporządkowaniem, wprowadzeniem ozdobnej roślinności towarzyszącej zabudowie, pielęgnacją zieleni wysokiej, w tym drzew. Spodziewany jest generalnie korzystny kierunek przekształceń szaty roślinnej w związku z planowaną realizacją nowych nasadzeń zieleni wzdłuż Al. Wojska Polskiego.

7.6 RÓŻNORODNOŚĆ BIOLOGICZNA

Omawiany teren charakteryzuje się niewielką bioróżnorodnością i walorami przyrodniczymi, nie wchodzi w zakres systemu przyrodniczego miasta Piastowa. Realizacja ustaleń planu nie spowoduje negatywnego oddziaływania na tereny przyległe i nie przyczyni się do zaburzenia równowagi ekologicznej w mieście.

7.7 WALORY KRAJOBRAZOWE

W obszarze objętym opracowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego brak istotnych walorów krajobrazowych o cechach krajobrazu naturalnego lub kulturowego, które mogłyby być naruszone w wyniku jego realizacji. Nie występuje lokalny krajobraz kulturowy wskazany do objęcia ochroną. Realizacja nowej zabudowy może się przyczynić do przesłonięcia widokowo bryłą budynku innych zabudowań często zapleczych, co jednak nie będzie miało negatywnego wpływu na walory krajobrazowe obszaru, a wręcz może być jego poprawą.

7.8 ZASOBY NATURALNE

W obszarze objętym opracowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują zasoby naturalne, na które możliwe byłoby stwierdzenie oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń planu.

7.9 ZABYTKI I DOBRA KULTURY MATERIALNEJ

W obszarze objętym opracowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują zabytki, ani dobra kultury współczesnej, na które możliwe byłoby stwierdzenie oddziaływania wynikającego z realizacji ustaleń planu.

7.10 ZDROWIE I ŻYCIE LUDZI

Plan nie wprowadza, a także nie dopuszcza uciążliwości środowiskowych, które mogłyby prowadzić do wzrostu zagrożenia zdrowia i życia ludzi. Prowadzenie gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, eksploatacji systemów grzewczych, zgodnie ze wskazaniami Planu oraz przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, bezpieczeństwa i higieny zapewnia nie tylko utrzymanie istniejących zagrożeń na obecnym poziomie, ale także ich zniwelowanie. Plan wyklucza realizację usług uciążliwych, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko, a także pogorszyć stan środowiska. Nie przewiduje się zwiększonego zagrożenia zdrowia i życia ludzi w związku ze zmianami w obsłudze komunikacyjnej obszaru. Uporządkowanie zieleni towarzyszącej zabudowie i wprowadzenie nowej zieleni może wpłynąć pozytywnie na estetykę krajobrazu oraz bioklimat lokalny, a w konsekwencji na warunki zdrowotne życia ludzi.

8. INFORMACJE O MOŻLIWYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO W OBRĘBIE OBSZARÓW NATURA 2000

Na terenie objętym opracowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie występują obszary należące do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000. W związku z realizacją planu nie będzie występowało oddziaływanie na środowisko obszarów Natura 2000.

9. INFORMACJE O MOŻLIWYM TRANSGRANICZNYM ODDZIAŁYWANIU NA ŚRODOWISKO

Realizacja opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze względu na znaczne oddalenie objętego planem obszaru od granic Państwa, a także z uwagi na niewielką powierzchnię omawianego obszaru, nie będzie wiązała się z występowaniem transgranicznych oddziaływań na środowisko.

10. ROZWIĄZANIA MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO, MOGĄCYCH BYĆ REZULTATEM REALIZACJI PLANU

W zakresie rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji Planu, należy wymienić w szczególności następujące działania:

- rekultywacja terenów zdegradowanych w wyniku prowadzenia inwestycji budowlanych (usuwanie nasypów, zasypywanie wykopów, rekultywacja gruntu, odbudowa profili glebowych),
- wywożenie i unieszkodliwianie odpadów, będących produktem ubocznym prowadzonych prac budowlanych,
- prowadzenie zgodnej z zaleceniami Planu i przepisów odrębnych gospodarki wodno-ściekowej, gospodarki odpadami, eksploatacji systemów grzewczych,
- kształtowanie zieleni towarzyszącej zabudowie (trawniki, zieleń ozdobna, zieleń wysoka), mającej walory estetyczne, wpływające na różnorodność biologiczną, bioklimat, funkcje izolacyjne (ochrona przed zanieczyszczeniami powietrza i hałasem).

11. ALTERNATYWNE ROZWIĄZANIA DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PLANIE, MAJĄCE NA CELU ZAPOBIEGANIE, OGRANICZANIE LUB KOMPENSACJĘ PRZYRODNICZĄ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

Ze względu na specyfikę obszaru oraz specyfikę MPZP, nie przewiduje się zastosowania rozwiązań alternatywnych do rozwiązań zawartych w planie, które miałyby na celu

zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

12. PROPONOWANE METODY I CZĘSTOTLIWOŚĆ ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PLANU

Ze względu na charakter dokumentu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zagadnienie metody i częstotliwości analizy skutków realizacji postanowień Planu winno być prowadzone zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulacjami prawnymi w oparciu o obowiązujące ustawodawstwo w zakresie planowania przestrzennego.

Obecnie, zgodnie z Ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. 2017.1073), art. 32 p.1,

PROJEKT

STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Ustalenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „Al. Wojska Polskiego – Rondo”, wprowadzając nowe tereny inwestycyjne, realizując ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piastowa z przewagą zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, zapewniają prawidłowe z punktu widzenia ekologicznego przekształcenia obszaru w kierunku uporządkowania obszaru z zachowaniem niezbędnej zieleni w postaci powierzchni biologicznie czynnej oraz zieleni miejskiej.

Wprowadzona Planem strefa zabudowy mieszkaniowej nie będzie generować negatywnych oddziaływań na środowisko o wartościach ponadnormatywnych, a stanowić będzie stymulant dalszego rozwoju obszaru centrum miasta. Lokalizacja poszczególnych funkcji – przeznaczeń terenu w obszarze Planu oparta jest na zasadzie strefowania.

Realizacja nowych inwestycji budowlanych zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenów nie wiąże się z budową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej poza obszarem Planu gdyż obszar Planu znajduje się na terenach już zurbanizowanych.