

ZARZĄD MIASTA BRZĘZINY

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA
ŚRODOWISKO**

**DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

MIASTA BRZĘZINY

Opracowała:

M. Teisseyre-Sierpińska

Mgr Małgorzata Teisseyre-Sierpińska

**(Rzecznawca TUP Nr 84 w zakresie
środowiska przyrodniczego w planowaniu przestrzennym)**

Wykonał:

Mgr inż. Zbigniew Bronowicki

**PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA
EWA MURAWSKA**

Warszawa 2003

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE

1.1. Uwagi wstępne

1.2. Wykorzystane materiały

2. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

3. OCENA ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4. PRZEWIDYWANE SKUTKI PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW ORĄZ REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ŚRODOWISKA

1. WPROWADZENIE

1.1. Uwagi wstępne

Opracowanie „Prognozy oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny ma na celu określenie i ocenę przewidywanych skutków projektowanego przeznaczenia terenów oraz realizacji ustaleń projektu planu dla warunków i funkcjonowania środowiska, w aspekcie szeroko rozumianej ochrony zasobów środowiska i jakości życia mieszkańców.

Opracowanie „Prognozy” w rozumieniu „Prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze” (art. 10, ust.2 Ustawy z dn.7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, z późn. zmian.) jest realizacją obowiązku określonego w art.47, ust.1 Ustawy z dn. 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, obowiązującej od 1 października 2001 r. (Ustawa z dn. 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy – Dz. U. Nr 100 z dn. 18 września 2001 r., poz. 1085).

„Prognoza” nie posiada mocy prawnej i nie stanowi przedmiotu uchwały Rady Miasta. Jest dokumentem towarzyszącym, bez którego plan nie może być uchwalony. Stanowi element postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, przeprowadzanego przez Zarząd Miasta na podstawie przepisów zawartych w rozdziale 4 – „Postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko realizacji planów i programów”, wspomnianej wyżej ustawy.

Zakres niniejszej „Prognozy” jest zgodny z zakresem określonym w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dn. 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 197 z dn.27 listopada 2002 r., poz. 1667).

Niniejsze opracowanie sporządzane było niemal jednocześnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny, co pozwoliło na bieżące eliminowanie rozwiązań niezgodnych z uwarunkowaniami środowiska lub mogących wpłynąć szczególnie niekorzystnie na środowisko.

W opracowaniu „Prognozy” przyjęto metodę analizy porównawczej. Podstawą odniesienia analizy był aktualny stan środowiska, jego dotychczasowe przekształcenia i zagrożenia, analizowane w szerszym kontekście przestrzennym niż obszar objęty

planem. Ta problematyka wchodziła w zakres opracowania ekofizjograficznego, sporządzonego dla obszaru miasta Brzeziny na podstawie kompleksowego kartowania terenu w 2002 r.

Opracowanie „Prognozy” składa się z tekstu i mapy sporządzonej na rysunku planu w skali 1:5000

1.2. Wykorzystane materiały

Opracowanie prognozy sporządzono, wykorzystując informacje zawarte przede wszystkim w następujących materiałach:

- Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny – tekst i rysunek planu w skali 1:5000 (projekt do zaopiniowania i uzgodnień), arch. Ewa Murawska, 2002-2003 r.;
- Opracowanie ekofizjograficzne do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny, Małgorzata Teisseyre-Sierpińska przy współpracy Jarosława Bogdańskiego, Pracownia urbanistyczno-architektoniczna - Ewa Murawska, 2002 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeziny, 1999-2000.

2. OCENA STANU I FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA

Powierzchnia miasta w granicach administracyjnych wynosi około 2 144 ha, z czego tylko około 130 ha przypada na tereny zurbanizowane. Istniejąca zabudowa miejska, historycznie związana jest z doliną rzeki Mroźnicy. Najstarsza zabudowa, zajmuje tereny najniżej położone, w miejscu gdzie rzeka zmienia swój kierunek z równoleżnikowego na południkowy. Nowsza zabudowa mieszkaniowo – usługowa, wielorodzinna i jednorodzinna (w przewadze) rozlewa się wokół najstarszej części miasta, wkraczając na zbocza otaczającej miasto wysoczyzny. Zabudowa zagrodowa położona jest na ogół wzdłuż dróg wyjazdowych. Pozostałe tereny, strefa żywicielska miasta, zajęte są pod uprawy rolnicze; na północy i zachodzie - ekstensywne (ze znacznymi połaciami ugorów z wkraczającą spontanicznie roślinnością leśnozarosłą)

lub nasadzeniami porolnymi sosny), na południu - na lepszych glebach, bardziej intensywne.

Miasto położone jest bardzo atrakcyjnie z punktu widzenia krajobrazowego. Ze wszystkich zboczy otaczających miasto rozciąga się rozległy i malowniczy widok lekko pagórkowatej powierzchni, z mozaiką pól uprawnych i lasów oraz miastem położonym w dolinie rzeki.

W mieście krzyżują się drogi: Łódź – Rawa Mazowiecka – Warszawa (droga 72), Łowicz – Koluszki – Tomaszów Maz. (704, 715) i inne stanowiące połączenia z otaczającymi miejscowościami. W rejonie miasta, na północny-zachód od niego przebiega trasa planowanej autostrady A1.

Omawiany teren położony jest w południowej części strefy krawędziowej Wzniesień Łódzkich. Decydujący wpływ na rzeźbę tego obszaru wywarła działalność akumulacyjna lodowcowa i wodnolodowcowa ładolodu zlodowacenia środkowopolskiego – stadium Warty. Postój ładolodu warciańskiego zaznaczył się działalnością erozyjną – odpływ wód roztopowych wzdłuż czoła lodowca pozostawił równoleżnikową dolinę, której ślady można stwierdzić na zachodzie, w rejonie Paprotni oraz na wschodzie, w kierunku Sadowej, aż do Bronowic, w rejonie doliny rzeki Mrogi (szkic sytuacyjny). Tę część doliny wykorzystuje współcześnie rzeka Mrożyca, w swoim górnym równoleżnikowym przebiegu. Działalność akumulacyjna ładolodu zaznaczyła się utworzeniem równoleżnikowych pasm wysoczyzny polodowcowej w części południowej i zachodniej omawianego obszaru. Rzeźba wysoczyzny w otoczeniu współczesnej doliny Mrożycy, w części północnej omawianego obszaru związana jest działalnością wodnolodowcową ustępującego ładolodu.

W okresie zlodowacenia bałtyckiego, w warunkach klimatu peryglacjalnego intensywne procesy denudacyjne doprowadziły do złagodzenia partii szczytowych wysoczyzny, powstania systemu dolin denudacyjnych i niecek zboczowych, a u podnóża zboczy wysoczyzny stożków napływowych. Większe doliny mają wyraźne płaskie dna. Dna drobniejszych form dolinnych są v-kształtne. Jedną z bardziej atrakcyjnych form o takim pochodzeniu jest system rozgałęzionych parowów w północnej części miasta.

Procesy denudacyjne są kontynuowane współcześnie, acz na mniejszą skalę i z mniejszą intensywnością niż w poprzednich okresach geologicznych. Najdrobniejsza frakcja utworów morenowych wymywana jest z wyższych partii zboczy i osadzana w niższych wklęsłych i u ich podnóży, tworząc warstwę pylastych dyluwiiów, której

miąższość przekracza miejscami 1,5 m. Najintensywniej proces ten zachodzi podczas opadów nawałnicowych.

Dolinę Mroźnicy na omawianym obszarze podzielić można na dwa odcinki; górny – równoleżnikowy, z dnem wyniesionym na wysokość 185-pow. 200 m npm (w górnej części o kształcie typowej doliny denudacyjnej, dopiero w rejonie przecięcia z drogą do wsi Paprotnia, rozszerzającej się i tworzącej rozległe płaskie dno wypełnione użytkami zielonymi), dolny - południkowy, o postaci przełomu wśród otaczających wysoczyzn, z wyraźną strefą krawędziowo-zboczową, o dnie wyniesionym na wysokość 177-185 m npm.

Wysoczyzna polodowcowa w południowej i zachodniej oraz południowo-wschodniej części terenu jest falista, o stosunkowo płaskich grzbietach wyniesionych na wysokość 230-235 m npm, o wyraźnych, na ogół regularnych zboczach ze śladami poziomów denudacyjnych. Wysoczyzna wodnolodowcowa - kemowa, charakteryzuje się stromi i bardzo stromych zboczami, nachylonymi w kierunku doliny Mroźnicy, urozmaiconymi dolinkami bocznymi i parowami oraz wyraźnymi wierzchołkami wyniesionymi na wysokość pow. 220 m npm. Wyróżniono tu, prawie płaski, niższy, wytopiskowy poziom; wyniesiony na wysokość 181-189 m npm (wschód) i 186-192 m npm. (zachód).

Urozmaicona rzeźba terenu stwarza pewne ograniczenia w lokalizacji zabudowy. Dotyczy to, przede wszystkim stromych zboczy wysoczyzny kemowej, nachylonych od wschodu i zachodu w kierunku doliny Mroźnicy. Spadki terenu przekraczają tu na ogół 10%, fragmentarycznie 15%. Dużymi nachyleniami terenu charakteryzują się również zbocza wysoczyzny polodowcowej, o ekspozycji północnej (południowa część obszaru), nachylone w kierunku doliny Mroźnicy. Wysokie nachylenia występują miejscami na zboczach towarzyszących większym dolinom denudacyjnych. Na terenach o spadkach poniżej 5% budynki można lokalizować bez specjalnych ograniczeń, przy spadkach 5-10%, budynki należałoby lokalizować równolegle do nachylenia stoku. Lokalizacja budynków na terenach o nachyleniach pow. 10% powinna być w zasadzie zaniechana. Wiąże się to, nie tylko z podniesionymi kosztami budowy, ale także z niebezpieczeństwem naruszenia stabilności stoku (spadki pow.15%). Na omawianym obszarze, takie tereny wykazują na ogół wysokie walory krajobrazowe, stanowią miejsca otwarcia widokowych i głównie z tego względu powinny zostać niezabudowane. Ponad to, w północnej części omawianego obszaru, tereny o wysokich spadkach są w większości utrwalone szatą leśną i jako takie podlegają ochronie przed zabudową. Z

kolei, w części południowej, dodatkową ochroną przed zabudową terenów o wysokich nachyleniach jest występowanie gleb chronionych. Uprawy powinny być prowadzone tu w poprzek stoku, głównie z uwagi na uruchomienie lub intensyfikację procesów erozyjnych przypowierzchniowej warstwy glebowej. Najbardziej strome fragmenty północnych zboczy powinny być przeznaczone pod zalesienia, zgodne z panującym tu żyznym siedliskiem, w celu ograniczenia intensywności procesów denudacyjno-erozyjnych.

Występujące na obszarze miasta utwory przypowierzchniowe należą do gruntów nośnych, nadających się do bezpośredniego posadowienia budowli. Wyjątek stanowią fragmenty dolin bocznych i dolina Mroźnicy, gdzie grunty należą do słabonośnych, miejscami w dolinie Mroźnicy do nienośnych. Przydatność terenów do zabudowy w większym stopniu ograniczają spadki terenu oraz okresowe występowanie płytkich wód w postaci podmokłości i wysieków zboczowych.

Obszar miasta jest zasobny w surowce mineralne, okruchowe i ilaste.

W zasięgu obszaru perspektywicznego złóż kopalin okruchowych - piasków i żwirów do zastosowania w budownictwie i drogownictwie znajduje się północno-wschodni obszar miasta. Powierzchnia tego obszaru perspektywicznego wynosi około 45 ha, a grubość kompleksu od 8,3 do 9,7 m, przy średnim nakładzie około 1 m. Zasoby surowcowe określone wstępnie w kategorii D1 wynoszą 4 275 tys. m³.

W części południowej miasta zostały stwierdzone obszary perspektywiczne surowców ilastych:

- obszar perspektywiczny glin zwałowych możliwych do zastosowania w ceramice budowlanej, o powierzchni około 60 ha, położony na wschód od zabudowy miasta, o grubości kompleksu litologiczno-surowcowego od 2,0 do 5,0 m, przy średniej grubości nakładu 0,7 m. Zasoby surowca określone wstępnie w kategorii D1 wynoszą 2 100 tys. m³.
- obszar perspektywiczny na zachód od miasta, na południe od szosy łódzkiej, gliny zwałowe do zastosowania w ceramice budowlanej, gliny o średniej miąższości 6,0 m, przy średniej grubości nakładu 1,2 m, nadają się do wyrobu cegły ceramicznej.

W przeszłości, surowce mineralne w tym rejonie eksploatowane były dość intensywnie. Świadczą o tym liczne wyrobiska eksploatacyjne. W chwili obecnej eksploatacja surowców ilastych została zaniechana całkowicie. Wyrobisko złoża Brzeziny II zostało wykorzystane na miejskie wysypisko śmieci, a pracująca na bazie tego surowca,

zlokalizowana obok cegielnia zamknięta. Jeszcze w 1995 r. wydobycie surowca stosowanego do ceramiki budowlanej wynosiło 4 tys. m³.

Eksploatacja większości występujących tu, udokumentowanych złóż surowców okruchowych również została zaniechana, w części, eksploatacja nie była w ogóle podejmowana.

Obecnie eksploatowane są na niewielką skalę, na potrzeby budowlane i drogowe, dwa złoża surowców okruchowych udokumentowanych w kat. C1:

- złożo Roztworzyn -Brzeziny – pole II – po wschodniej stronie drogi na Łowicz. Jego zarejestrowane zasoby wynoszą 347 tys. ton, a wydobycie wg stanu na rok 1996 wynosi 22 tys. ton. Złożo jest już w dużym procencie wyeksploatowane. Surowiec wykorzystuje się w budownictwie i drogownictwie na potrzeby lokalne;
- złożo Fara II – po zachodniej stronie ul. Wojska Polskiego, przy północnych granicach miasta, o zasobach piasków zarejestrowanych na 230 tys. ton. Wydobycie w 1995 r. wynosiło 15 tys. ton. Obecnie eksploatacja ma charakter okresowy w zależności od bieżących potrzeb użytkowników lokalnych. O wielkości niedawnej jeszcze eksploatacji świadczą rozmiary wyrobisk poeksploatacyjnych, w znacznej części obecnie zrekułtywowanych poprzez nasadzenia lasu bądź roślinność wkraczającą tu spontanicznie.

Zbocza wyrobisk poeksploatacyjnych - pozostałości wierzchołków wysoczyzny stanowią w większości atrakcyjne punkty widokowe i nadają się do zagospodarowania rekreacyjnego.

Wobec planowanej budowy pobliskiej autostrady, zainteresowanie surowcami miasta może znowu wzrosnąć. Z uwagi na bliskie sąsiedztwo Parku Krajobrazowego i projektowane rozszerzenie strefy otulinowej Parku, ewentualne wydobycie surowców na tych terenach, powinno być poprzedzone raportem oddziaływania na środowisko.

Omawiany obszar leży w obrębie zlewni rz. Mrogi, należącej do zlewni Bzury. Głównym naturalnym ciekim jest rzeka Mrożyca, przepływająca przez miasto. Zarówno jej źródła, jak i ujście do rzeki Mrogi, znajdują się poza obszarem administracyjnym miasta. Powierzchniowy dział wodny między Mrożycą i Mrogą przebiega kulminacjami wzgórz w południowo-wschodniej i wschodniej części miasta, na ogół wśród terenów otwartych, niezabudowanych, za wyjątkiem terenów nowego osiedla zabudowy jednorodzinnej przy drodze 72. Rzeka płynie zgodnie z układem dolinnym, początkowo równoleżnikowo, a następnie za stacją CPN zmienia kierunek na południkowy. Koryto ciek, w początkowym biegu słabo zarysowane, od rejonu

przecięcia z drogą do wsi Paprotnia, płynie równym korytem, wyraźnie wciętym w powierzchnię dna doliny, meandrując dopiero na ostatnim kilometrze w granicach miasta. Ciekowi, w środkowym biegu towarzyszą liczne stawy hodowlane, częściowo pozostałości po nich, położone w dnie doliny. Źródłowy odcinek wyniesiony jest na wysokość 200-195 m npm., ujściowy (z terenu opracowania) na wysokość 175-177 m npm. Tak więc, spadek podłużny jest dość wysoki, jak na rzekę nizinną.

Mroźca przez większość roku jest rzeką drenującą. Roczny odpływ rzeki nie jest wyrównany, związany z charakterem i intensywnością zasilania, kształtowanego przez klimat i budowę geologiczną. Największe stany wód obserwuje się od stycznia do końca kwietnia, związane z okresem roztopowym i spływem powierzchniowych wód po zmarzniętym gruncie. Wysokie stany przypadają również na lipiec - okres nasilenia opadów letnich (zasilanie głównie z wysoczyzn południowo-zachodnich terenów, gdzie na gruntach trudnoprzepuszczalnych występuje wyraźna przewaga spływu wód opadowych nad ich infiltracją). Najniższe stany wód przypadają w sierpniu i wrześniu. W ostatnich latach rzeka wylewa rzadko. Wezbrania wiosenne i letnie zaznaczają się wzmożeniem podmokłości dna doliny. Ze względu na niewielką głębokość i szerokość, wody rzeki nie nadają się do czynnego wypoczynku. Mimo wysokich walorów krajobrazowych, dolinę rzeki na odcinku zabudowy miasta lepiej oglądać z okolicznych wzgórz. Poza sztucznie urządzonej terenem parku, dno doliny na tym odcinku jest praktycznie niedostępne. W dużej mierze spowodowane jest to podmokłym podłożem. Stwierdzono, że dolina służy tu przede wszystkim jako jedno dzikie wysypisko śmieci. Wiele jej fragmentów jest zasypywanych, celem uzyskania powierzchni zabudowy. Na takich terenach zlokalizowana została m.in. stacja benzynowa przy ul. Kościuszki.

Inne wody powierzchniowe omawianego obszaru to, okresowe na ogół, ciekły dolin bocznych, o dnach okresowo podmokłych oraz wody stojące stawów hodowlanych, zbiorniki o założeniu parkowym oraz wody wypełniające opuszczone wyrobiska surowców ilastych – glinianki.

Odwadnianie terenu odbywa się również powierzchniowo, zwłaszcza intensywnie w okresie roztopowym, kiedy wody spływają po zmarzniętym jeszcze gruncie lub w okresie długotrwałych opadów po trudnoprzepuszczalnej powierzchni zboczy wysoczyzny. Na zboczach, w nieckach zboczowych, w tych okresach pojawiają się wysięki. Ich utrudniony odpływ z tych miejsc tworzy na ogół okresowe podmokłości. O trwałości tego zjawiska świadczą wytworzone w tych miejscach typy gleb – czarne ziemie, często zajęte pod użytki zielone. Te ostatnie jednak zajmują

bardzo niewielki % całego omawianego terenu. Odpływ powierzchniowy kierowany jest do rozleglejszych dolin bocznych lub ku doliny Mroźnicy. Obfity odpływ powierzchniowy przyczynia się do znacznej erozji gruntów oraz jest nośnikiem związków chemicznych zanieczyszczających wody Mroźnicy, pochodzących z nawozów sztucznych.

Pierwszy poziom wód podziemnych w części północnej terenu, nadmorenowy występuje tu w postaci ciągłego, swobodnego zwierciadła wśród utworów piaszczystych, na głębokości, odwrotnie proporcjonalnej do wyniesień terenu, przekraczającej niejednokrotnie 20 m. ppt.,. Im bliżej dolin, tym poziom wód jest płytszy. Ogólnie jednak warunki wodne nie stanowią tu istotnych ograniczeń w lokalizacji zabudowy.

Na pozostałym terenie poziom wód podziemnych występuje ciągłą warstwą pod serią utworów morenowych. Płytsze wody (0,5–4,0 m ppt) mogą tu występować w przewarstwieniach i spękaniach glin piaszczystych lub też gromadzić się w spagu piasków lodowcowych pokrywowych. W okresach posusznych wody te mogą całkowicie zanikać. Tak więc, w tej części miasta należy liczyć się z pewnymi utrudnieniami przy lokalizowaniu zabudowy.

Strefa najwyższej ochrony wód podziemnych (ONO) obejmuje północną i środkową część terenu, gdzie od powierzchni terenu występuje przewaga utworów łatwoprzepuszczalnych o znacznej miąższości, bez warstwy utworów trudniej przepuszczalnych mogącej izolować poziom wód podziemnych przed przenikaniem zanieczyszczeń z powierzchni terenu.

Indywidualne studnie gospodarcze pobierają wody z pierwszego poziomu wód czwartorzędowych, często ze znacznych głębokości (poniżej 20 m ppt.). Miasto zaopatrywane jest w wodę przez ujęcie miejskie zlokalizowane na południowych obrzeżach zabudowy miejskiej, przy terenach obiektu sportowego. Ujmowane są tu wody, zarówno poziomu czwartorzędowego, jak i poziomu jurajskiego. Jakość tych wód jest dobra.

Ujęcia wód podziemnych na terenie Brzezin objęte są regionalną siecią badawczą Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Łodzi. W 1998 r. wody w studni bazy KPKS (wody czwartorzędowe) oraz w studni nr L-III (wody jurajskie) zakwalifikowano do klasy Ib (wg klasyfikacji jakości zwykłych wód podziemnych z 1995 r. – GIOŚ). Należą do niej wody wysokiej jakości, nieznacznie

zanieczyszczone o naturalnym chemizmie, odpowiadające wodom do celów pitnych i gospodarczych wymagających prostego uzdatniania.

Gorzej przedstawia się stan płytszych wód gruntowych, stanowiących źródło zaopatrzenia w wodę przez pojedyncze gospodarstwa wiejskie. Przekroczenia stężeń azotanów, amoniaku, chlorków i metali ciężkich o w tych wodach odnotowano już w „Raporcie o stanie środowiska województwa skierniewickiego 1995-1997”.

Większość obszaru miasta, głównie północna i środkowa część położona jest w strefie terenów podatnych na wpływy antropogeniczne. Szczególnie narażony na potencjalne zanieczyszczenia z powierzchni terenu jest pierwszy poziom użytkowy w północnych i północno-wschodnich obszarach miasta oraz w centrum miasta (niższy poziom wytopiskowy – zwłaszcza rejon ul. Okrzei), z uwagi na brak warstwy izolującej. Nagromadzenie w tym rejonie źródeł zanieczyszczeń (bark sieci kanalizacyjnej, dzikie wysypiska i lokalizacja punktów przeładunkowych i dystrybucyjnych związków ropopochodnych, a także spływ nieoczyszczonych ścieków deszczowych) stanowi bardzo istotne zagrożenie dla jego czystości.

Brak na przeważającej części miasta systemu kanalizacyjnego odzwierciedlają wyniki analiz czystości wód rzeki Mrożycy. Stały punkt pomiarowy zlokalizowany jest poza granicami miasta, w Tadzynie, około 2 km od północnych granic miasta, na 22 km biegu rzeki. O klasyfikacji ogólnej decydują głównie ponad normatywne stężenia wskaźników z grupy substancji organicznych, związków biogennych oraz stan sanitarny. Stan czystości wód rzeki Mrożycy nie odbiega od stanu czystości wód powierzchniowych w zlewni Bzury i samej rzeki Bzury. Wymaganą klasą czystości dla rzeki Mrożycy jest klasa II. Od 1996 r. działa miejska mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków, zlokalizowana w rejonie północnych granic miasta, powyżej doliny Mrożycy. Ścieki doprowadzane są tu za pomocą kolektora głównego z centrum miasta. W chwili obecnej, jakość wód jest już z pewnością znacznie lepsza. Przepustowość oczyszczalni wynosząca wg pozwolenia wodnoprawnego 4100 m³ na dobę nie jest jeszcze w pełni wykorzystana. Większość miasta w dalszym ciągu nie posiada kanalizacji ściekowej. Na odcinku od parku miejskiego do odcinka, na południe do mostu w ul. Kilińskiego stwierdzono zrzuty ścieków bezpośrednio do rzeki lub na tereny doliny oraz liczne dzikie zwałki śmieci w dnie doliny i brak kanalizacji deszczowej i sanitarnej. Nie pozostaje to bez wpływu na stan czystości wód, mimo działającej oczyszczalni.

Warunki klimatyczne charakterystyczne dla regionu „środkowopolskiego” wg regionalizacji klimatycznej modyfikowane są przez lokalne ukształtowanie terenu i jego pokrycie (szata leśna rodzaj gruntu). I tak, północna (piaszczysta część miasta), generalnie jest nieco chłodniejsza, a południowa cieplejsza. Charakterystyczne są tu, w porównaniu do północnej części miasta zmniejszone amplitudy temperatury dobowej powietrza. Z kolei na złagodzenie klimatu w północnej części miasta wpływają pokrycie tego terenu kompleksami leśnymi – zmniejszenie dobowe amplitud temperatur, zwiększona wilgotność powietrza, zmniejszona lokalnie prędkość wiatru.

Najkorzystniejszymi warunkami nasłonecznienia charakteryzują się zbocza wysoczyzn o ekspozycji południowej, a także południowo-zachodniej i południowo-wschodniej.

Przeważający obszar wysoczyzn charakteryzuje się dobrymi warunkami aerosanitarnymi i pozostaje poza negatywnym wpływem miasta. W sposób pozytywny oddziałują doliny denudacyjne zachodnie, w tym górny odcinek doliny Mroźnicy, stanowiąc lokalne rynny nawietrzające dla miasta. Z uwagi na sąsiedztwo zwartych kompleksów leśnych Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich na zachodnim pograniczu, jest to napływ generalnie prawie czystego powietrza.

Najmniej korzystne warunki posiada środkowy odcinek doliny Mroźnicy – centrum zabudowy miasta. Rejon ten wykazuje naturalne tendencje do gromadzenia i zalegania chłodnego i wilgotnego, a także zanieczyszczonego powietrza.

Podsumowując należy stwierdzić, że zarówno warunki makroklimatu, jak i warunki topoklimatyczne większości terenów miasta są korzystne, zarówno do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, a w tym do rozwoju rekreacji pobytowej, jak i dla rozwoju rolnictwa na terenach o lepszych użytkowych warunkach glebowych, a duże powierzchnie zboczy o ekspozycji południowej oraz południowo-wschodniej i południowo-zachodniej sprzyjają rozwojowi sadownictwa.

Roślinność rzeczywista obszaru miasta charakteryzuje się zróżnicowanym stopniem naturalności poszczególnych zespołów. Najstarsze obiekty to pojedyncze, pomnikowe drzewa, których wiek nie przekracza 200-250 lat, natomiast całą resztę kompleksów tworzą drzewa i krzewy najwyżej kilkudziesięcioletnie, posadzone przez człowieka bezpośrednio lub wysiane drogą naturalnej sukcesji na terenach zaniechanych upraw rolnych oraz w miejscach trudnodostępnych.

Najwyższym stopniem naturalności charakteryzuje się zespół łągi jesionowo-olszowego, zajmujący okresowo podtapiane, płytko zabagnione dno Mrożycy. W drzewostanie zdecydowanie dominuje kilkudziesięcioletnia olsza czarna z nieliczną domieszką czeremchy, kruszyny, bzu czarnego. Pomimo ograniczonego dostępu, drzewa (olchy) są wycinane, często w sposób intensywny, co ogranicza zdolności retencyjne ekosystemu oraz jego walory krajobrazowe.

Wzdłuż rzeki Mrożycy, pomniejszych cieków i rowów odwadniających oraz na obszarach podmokłych (wysięki wód gruntowych) występują grupy i szpalery olch, a także różnowiekowe, zwarte zagajniki olchowe. Niektóre ze szpalerów ze względu na znaczne rozmiary stanowią ważny akcent krajobrazowy.

W północnej części doliny Mrożycy, jej strome zbocza i krawędzie porastają zwarte zespoły drzew liściastych, o charakterze lasu grądowego z wyraźną dominacją leszczyny. W połączeniu z trudno dostępnym lasem łągowym zajmującym dno rzeki, stanowią naturalne ostoje faunistyczne, zabezpieczając dodatkowo strome zbocza przed erozją.

Kilka zwartych kompleksów w północnej części terenu tworzy bór mieszany sosnowo-dębowy. Przeważa kilkudziesięcioletnia dragowina sosnowa o zróżnicowanym zwarcie z dość licznym udziałem dębu (naturalna sukcesja) oraz domieszką brzozy, czeremchy i jarzębiny. Poza dolinowym lasem łągowym są to najstarsze na tym terenie zespoły leśne, ciągle jeszcze w fazie przejściowej ku zgodnemu z siedliskiem, kompletnemu ekosystemowi. Ze względu na duże zwarcie penetracja rekreacyjna jest utrudniona i wskazana tylko po wyznaczonych szlakach.

Wyrazistym, choć rzadko spotykanym elementem krajobrazu, są starsze zagajniki brzozowe. Charakteryzują się małym zwarcie i dużą dostępnością. Niektóre zostały zagospodarowane, dobrze komponującą się tutaj, luźną zabudową letniskową.

Układem całkowicie sztucznym są młodniki i dragowiny sosnowe stanowiące znaczną część drzewostanów. Sosnę wprowadzono w postaci zwartych powierzchniowo zespołów na tereny najsłabszych gleb i dużych spadków. Powierzchniowo dominują starsze dragowiny (kilkudziesięcioletnie) o małym zwarcie i ze zniszczonym runem. W podroście pojawiają się sporadycznie gatunki liściaste (brzoza, czeremcha, kruszyna) oraz iglaste (jałowiec). Ta tendencja przekształcania się w kierunku boru mieszanego powinna być zintensyfikowana. Niemal wszędzie widoczne są skutki silnej antropopresji.

Kilkunastoletnie młodniki sosnowe i młode drągowiny charakteryzują się silnym zwarcim (są praktycznie niedostępne) i słabo wykształconym runem. Podobnie jak starsze drągowiny, zostały wprowadzone na gleby najslabsze. Ze względu na niedostępność stanowią naturalne ostoje zwierzyny leśnej. Rekreacyjnie małoprzydatne – tylko po wyznaczonych szlakach. Przy pewnych typach pogód (bezwietrznie, silne nagrzewanie słoneczne) wydzielają intensywnie bakteriobójcze olejki eteryczne i fitoncydy.

Na nieuprawiane rolniczo obszary, przeważnie słabych gleb, wkroczyła intensywnie naturalna sukcesja gatunków liściastych, tworząc półnaturalne zbiorowiska zaroślowe, z wyraźną dominacją pionierskiej brzozy.

Poza brzozą, jako formacja zaroślowa, występuje topola osika, robinia akacjowa oraz dąb czerwony. Ponieważ sukcesja wkracza na tereny rolne, zarośla tworzą się tylko na tych polach, gdzie nie dokonuje się orki. Tworzy się więc, charakterystyczna mozaika długich i wąskich zagonów uprawianych i porośniętych różnowiekowymi zaroślami, głównie brzozy. Zarośla starsze są na ogół luźniejsze, natomiast młodsze tworzą nieprzebyty gęszcz. Z tego też powodu są wykorzystywane jako lokalne ostoje na trasach migracji faunistycznych, a ich obecna przydatność rekreacyjna jest niewielka.

Docelowo wskazane jest łączenie zadrzewionych zagonów w zwarte obszary oraz wprowadzanie do monokultur brzozowych innych, zgodnych z siedliskiem, gatunków drzew i krzewów.

„Miejską”, rozszerzoną część dna doliny Mrożycy zajmują zbiorowiska łąkowe i szuwarowe ze szpalerami olch i topoli czarnej wzdłuż cieku oraz pojedynczymi olchami występującymi na całym tym terenie. Zbiorowiska te wykształciły się na płytkich torfach niskich podeślanych piaskiem oraz na madach. Okresowo są podtapiane i charakteryzują się wysokim stopniem eutrofizacji. Występują tu trzy zbiorowiska szuwarów i dwa łąkowe. Zaliczono je do drugiej klasy użytków zielonych. Obecnie użytki łąkowe wykorzystywane są zazwyczaj ekstensywnie jako pastwiska lub jako łąki jednokośne, w części przykryte nasypami i dzikimi śmietniskami. Również część zbiorowisk szuwarowych jest znacznie zdegradowana (dzikie wysypiska – np. obszar na północ od ul. Kościuszki, w rejonie stacji benzynowej).

Część łąk, położonych fragmentarycznie w dnach dolin bocznych i w okresowo mokrych nieckach zboczowych, wykształcona jest na madach i czarnych ziemiach właściwych i zdegradowanych. Posiada też lepsze warunki wodne i znajduje się w wyższej kulturze rolnej niż łąki doliny Mrożycy, na co wpływa także regularne

nawożenie i dosiewanie szlachetnych gatunków traw. Ten sposób użytkowania łąk winien być konsekwentnie kontynuowany.

Uprawom rolnym na rozległych terenach towarzyszą liczne gatunki roślinności naturalnej i segetalnej. W zabudowie miejskiej i wiejskiej występują dziesiątki gatunków drzew i krzewów, tworząc w kombinacji z zieleńcami i trawnikami oraz sadami przydomowymi i warzywnikami liczne formacje o charakterze wyłącznie antropogenicznym.

Siedliska mniej odkształcone ma z reguły roślinność, towarzysząca zabudowie wiejskiej. Zazwyczaj są to pojedyncze drzewa i krzewy ozdobne oraz małe sady przydomowe i warzywniki w kombinacjach z dużymi powierzchniami roślinności wydepczyskowej i ruderalnej.

W pobliżu zabudowy wiejskiej, na obrzeżach Brzezin, istnieje kilka niewielkich zespołów sadów produkcyjnych, często połączonych z uprawami krzewów owocowych. Ten kierunek – zwłaszcza na obszarach o korzystnej ekspozycji i uprzywilejowanych warunkach klimatycznych – winien być zdecydowanie zintensyfikowany. Zachowaniu winny też ulec dwa duże zespoły ogrodów działkowych.

Na obrzeżach zwartych kompleksów leśnych istnieje kilka – dobrze komponujących się krajobrazowo – niewielkich zespołów zabudowy letniskowej. Jeden z nich, położony w rejonie suchych parowów ma charakter użytkowania wieloletniego i całorocznego, co miejscami ma degradujący wpływ na otaczający drzewostan.

Wśród zabudowy ściśle miejskiej, wyróżniają zespoły cennej, urządzonej roślinności drzewiastej i krzewiastej. Można do nich zaliczyć, przede wszystkim park miejski, cmentarz katolicki, otoczenie kościołów oraz niektórych szkół i obiektów użyteczności publicznej.

Roślinność, wśród której znajduje się dziesięć pomników przyrody, jest pielęgnowana i znajduje się w dobrym stanie zdrowotnym. W kilku miejscach udokumentowano istnienie grup i szpalerów wybitnych drzew (topola czarna, olcha czarna, dąb szypułkowy, kasztanowiec, lipa drobnolistna, klon jawor) o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, których zachowanie jest konieczne. Porównanie stanu obecnego ze stanem na rok 1996 wykazuje fakt wycinania wielu wybitnych drzew, zwłaszcza wzdłuż lokalnych cieków. Zapisanie w planie konieczności ich zachowania stwarza możliwość ukrócenia tego proceduru.

Wśród zabudowy miejskiej najbogatszą zielenią mają obszary intensywnej zabudowy jednorodzinnej, gdzie regułą jest duża ilość drzew i krzewów ozdobnych

oraz liczne gatunki drzew owocowych. Zielen ta jest na ogół starannie zakomponowana na kultywowanych trawnikach i przydomowych warzywnikach. Lokalizacja na dużych działkach powoduje najczęściej rozrzedzenie roślinności drzewiasto-krzewiastej i zwiększenie powierzchni (biologicznie czynnej) pod trawnikami i zieleńcami. Ponieważ są to tereny ogrodzone antropopresja jest tu znikoma, a utrzymanie zieleni staranne.

Nowej i najnowszej intensywnej zabudowie wielorodzinnej i usługowej (szkoły) towarzyszy zielen urządzona składająca się z pojedynczych drzew i krzewów ozdobnych, rzadziej grup i szpalerów ulokowanych na rozległych trawnikach i zieleńcach. Obszary te podlegają silnej i zróżnicowanej antropopresji, co powoduje powstawanie rozległych wydepczyk oraz pojawienie się roślinności ruderalnej. Spotyka się liczne uszkodzenia drzew i krzewów. Regułą jest, iż lepiej urządzoną i utrzymaną zielen posiadają osiedla kilku- i kilkunastoletnie.

Ścisłe centrum Brzezin to drobnopowierzchniowe enklawy roślinności drzewiastej i krzewiastej oraz pojedyncze drzewa i krzewy na nielicznych wydeptanych trawnikach z dużym udziałem roślinności ruderalnej, towarzyszące zwartej zabudowie wielorodzinnej i usługowej. Ten zespół roślinności jest charakterystyczny także dla (zajmującej znaczną część centrum miasta) luźniejszej zabudowy jednorodzinnej, gdzie występuje większy udział gatunków ozdobnych oraz niewielkie powierzchniowo ogródki i sady przydomowe.

Rekompozycja terenów zielonych zabudowanych obszarów centrum jest, jak się wydaje, nierozzerwalnie związana z rewaloryzacją zabudowy poprzez wprowadzanie zieleni ozdobnej oraz izolacyjnej i ochronnej, zwłaszcza z zastosowaniem gatunków odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjnej oraz zasolenie. Szczególnie ważne jest odtworzenie ciągu powiązań ekologicznych związanego z doliną Mroźnicy. Obecnie funkcjonowanie tego ciągu jest zakłócone na odcinku między parkiem miejskim a obszarem użytków zielonych. Wskazana jest tu redukcja ogrodzeń przydomowych, wprowadzenie zakrzewień ochronnych oraz zastosowanie przepustów pod trasami komunikacyjnymi. Konieczne jest też usunięcie lokalnych, dzikich wysypisk śmieci, spotykanych wśród szuwarów oraz łąk i pastwisk.

Bardzo ubogą roślinnością charakteryzują się tereny przemysłowe. Dominują tu rozległe nieczynne biologicznie powierzchnie, z rzadka urozmaicone pojedynczymi drzewami leśnymi, a nieliczne trawniki porasta roślinność ruderalna. Celowe byłoby wprowadzenie odpornej na zanieczyszczenie, roślinności drzewiasto-krzewiastej z przeznaczeniem dla funkcji izolacyjnej i ochronnej.

Południowy i południowo-wschodni obszar miasta charakteryzuje się występowaniem gleb wysokiej wartości produkcyjnej i tym samym predysponowany jest do rozwoju wymagających upraw zbożowo-okopowych z dużym udziałem warzywnictwa. Rejony występowania nieco słabszych gleb, głównie na południowym-zachodzie i zachodzie oraz na wschodzie predysponowany jest ekstensywnego rozwoju rolnictwa z udziałem trwałych upraw sadowniczych. Północne, północno-wschodnie i północno-zachodnie obszary miasta z uwagi na występowanie gleb piaszczystych, niskiej wartości produkcyjnej, możliwe są do rozwoju innych funkcji niż rolnicza, ze wskazaniem dolesień. Charakterystyczny dla obszaru miasta jest bardzo niski procent naturalnych użytków zielonych, możliwych do użytkowania jako łąki kośne czy pastwiska.

Na terenie miasta nie były prowadzone badania zanieczyszczeń gleb. Jednak z uwagi na brak istotnych źródeł zanieczyszczeń, poza komunikacją samochodową, są one prawdopodobnie niewielkie. Zanieczyszczaniu podlegają gleby, występujące w bezpośrednim sąsiedztwie dróg o wysokim natężeniu ruchu na terenach niezabudowanych, a więc drogi Warszawa – Łódź, drogi na Koluszki, drogi na Łowicz.

Od północy i zachodu, obszary miasta graniczą z obszarami objętymi ochroną jako Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich. W otulinie Parku znajduje się północny fragment doliny Mroźcy i sąsiadujące z nią obszary wysoczyzny kemowej, porośnięte lasami, między drogami 712 (ul. Waryńskiego) i 704 (ul. Wojska Polskiego). Poza tym obszarem Park nie posiada otuliny. System rozgałęzionych parowów w północnej części miasta proponowany jest do objęcia ochroną, w postaci stanowiska dokumentacyjnego, Na obszarach miasta szereg okazałych drzew w obrębie zabudowy objętych jest ochroną konserwatorską.

O specyfice środowiska miasta stanowiącej o jego atrakcyjności decyduje, z jednej strony, położenie miasta w dolinie głęboko wcinającej się w otaczające wysoczyzny, w bezpośrednim sąsiedztwie (od północy i zachodu) zalesionych wzgórz, chronionych jako Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich, urozmaicona rzeźba terenu, różnorodność szaty roślinnej, korzystne warunki klimatyczne i gruntowo – wodne, a także zasoby użytkowe terenu w postaci stosunkowo zwartych kompleksów gleb stosunkowo wysokiej przydatności produkcyjnej, surowców budowlanych i zasobnego poziomu wód podziemnych, z drugiej strony stosunkowo małe przekształcenia środowiska przyrodniczego i niski poziom zanieczyszczeń, możliwy do utrzymania.

Rozwój funkcji miejskich w kierunku północnym, w sposób naturalny ograniczają tereny charakteryzujące się wysokimi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, a planowana obwodnica miasta otaczająca istniejącą zabudowę miasta od południa i wschodu wyznacza granice rozwoju Brzezin na tych kierunkach – strefę miejską.

3. OCENA ROZWIĄZAŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNYCH ZAWARTYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rozwój zabudowy miasta ograniczają, zarówno uwarunkowania wynikające z prawnej ochrony przyrody, jak i ustalenia planistyczne. Stąd granice rozwojowe miasta na północ wyznacza granica strefy otulinowej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, na północnym-zachodzie i zachodzie granica samego Parku. Na południu i wschodzie granice rozwoju stanowi trasa projektowanej obwodnicy miasta. Na wyznaczanych w ten sposób terenach zaprojektowano przeznaczenie terenów pod zabudowę miasta dostosowując ją w dużej mierze do lokalnych uwarunkowań przyrodniczych, przede wszystkim rzeźby terenu i zalesień (atrakcyjność krajobrazu), warunków geologiczno-gruntowych oraz funkcji przyrodniczych poszczególnych ekosystemów (przedstawionych w opracowaniu ekofizjograficznym), a także do istniejącego zagospodarowania terenów głównie zabudowy i systemu komunikacyjnego.

W odniesieniu do głównego ciągu ekologicznego miasta, jaki tworzy dolina Mroźnicy zaproponowano przeznaczenie terenów na tereny zieleni komponowanej (parkowej) z dopuszczeniem obiektów rekreacji oraz równorzędnie terenów trwałych użytków zielonych w obrębie zabudowy miasta. W zasięgu strefy otulinowej Parku krajobrazowego Wzniesień Łódzkich pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu jako trwałe użytki zielone i zalesienia (istniejące skupiska olsów i łągów). Dla wschodnich, stromych krawędzi i zboczy doliny zaproponowano przeznaczenie pod zielen komponowaną z usługami turystycznymi.

Płaskie tereny zachodniej wysoczyzny przeznaczono pod zabudowę usługowo-mieszkaniową i zabudowę rekreacyjną. Wzgórza morenowe przeznaczono pod zabudowę rekreacyjną i zabudowę rezydencjonalną z dopuszczeniem nieuciążliwych usług towarzyszących. Tereny zboczy i szczytowych na wschód od istniejącej zabudowy miasta po planowaną obwodnicę miasta to tereny przeznaczone pod

zabudowę mieszkaniową, a przede wszystkim pod zabudowę produkcyjno-usługową. Takie przeznaczenie mają również tereny położone wokół południowego fragmentu obwodnicy, zarówno położone po jej północnej (sąsiadującej z miastem) stronie, jak i na południe od niej. W tym przypadku obwodnica nie stanowi wyraźnej granicy rozbudowy. Kontynuowana jest tu, rozpoczęta w przeszłości tendencja. W tym rejonie, po zachodniej stronie projektowanych terenów produkcyjnych, głębokim klinem w zbocza wysoczyzny wcinają się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Wyraźnie zaburzając ład przestrzenny miasta. Należy tu również zauważyć, że w planowanym rozwoju miasta widać wyraźną dysproporcję między terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową a terenami produkcyjno-usługowymi. Jeśli rozwój miasta będzie zrealizowany zgodnie z projektem planu, charakter miasta ulegnie zdecydowanej zmianie; z miasta turystycznego i zaplecza mieszkaniowo-rekreacyjnego dla pobliskiej Łodzi, do czego jest uwarunkowane, w miasto przemysłowe. Zabudowa o tym charakterze rozciągnięta na kulminacjach wysoczyzny zmieni mało pozytywnie, dzisiejszy niezwykle atrakcyjny krajobraz otoczenia miasta

Przedmiotem ustaleń funkcjonalnych w odniesieniu do zabudowy są tereny:

- zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności,
- zabudowy mieszkaniowej niskiej jednorodzinnej rezydencjonalnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług towarzyszących,
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług nieuciążliwych,
- zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności i usług nieuciążliwych,
- zabudowy służącej rekreacji (letniskowej)

Ponad to, plan ustala przeznaczenie terenów usług i terenów usługowo-produkcyjnych o uciążliwości ograniczonej do granic terenu, do którego podmiot prowadzący działalność gospodarczą posiada tytuł prawny, terenów eksploatacji powierzchniowej, terenów urządzeń i odprowadzania ścieków, urządzeń oczyszczania i odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, gospodarki ciepłej oraz terenów komunikacyjnych.

Dla tych terenów, w zależności od położenia i m.in. uwarunkowań przyrodniczych, jak ekspozycję krajobrazową, występowanie płytkich wód itp. plan ustala minimalną powierzchnię działki, wielkość procentową powierzchni biologicznie czynnej.

Wśród terenów „otwartych” plan przeznacza i ustala:

- Tereny rolne (R)Największe powierzchnie zajmują tereny o najwyższych w skali miasta wartościach glebowo-rolniczych, przeznaczone do zagospodarowania rolniczego, stanowiące % powierzchni administracyjnej miasta. Obecnie tereny są również terenami rolniczym z luźną zabudowa zagrodową.

Na tych terenach dopuszcza się lokalizację nieuciążliwej zabudowy rolniczej, w tym zagrodowej, z zaleceniem wykorzystania do tych celów, terenów przylegających do dróg wewnętrznych o szerokości 100 m oraz zalesienie terenów o najslabszych glebach V,VI VIz klas bonitacyjnych.

- Tereny trwałych użytków zielonych i zadrzewień (RZ) przeznaczone do zagospodarowania rolniczego jako łąki i pastwiska oraz zadrzewienia i zakrzewienia, z dopuszczeniem lokalizacji nieuciążliwych urządzeń i sieci infrastruktury techniczne i urządzeń gospodarki wodnej oraz dróg i szlaków turystycznych
- Tereny leśne (RL) przeznaczone do użytkowania leśnego z dopuszczeniem obiektów służących gospodarce leśnej

Na terenach R, RZ i RL dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów obsługi turystycznej – szlaki turystyczne , miejsca postoju i odpoczynku turystów.(bez potrzeby zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

- Tereny zalesień (R,RL) przeznaczone docelowo do użytkowania leśnego lub realizacji zadrzewień
- Tereny zieleni komponowanej: zielen parkowa (ZP), park leśny (ZLP), zielen izolacyjna (ZI) przeznaczone do użytkowania istniejących parków, obszarów zieleni publicznej oraz realizacji zagospodarowania nowych terenów zieleni z adaptacją istniejących terenów leśnych i zadrzewień na cele parkowe
- Tereny ogrodów działkowych przeznaczone do użytkowania istniejących i realizacji nowych ogrodów działkowych, z dopuszczeniem przekształcania na cele parkowe lub nieuciążliwych urządzeń turystyki sportu i rekreacji.

W zakresie zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska najistotniejsze ustalenia dla prawidłowego stanu i funkcjonowania środowiska oraz zachowania jego walorów to:

- zasada jednoczesnej lub wyprzedzającej w stosunku do realizacji zabudowy sukcesywnej realizacji urządzeń, instalacji oraz sieci infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje,

- zasada zaopatrzenia terenów nowej zabudowy w nieuciążliwe dla środowiska czynniki grzewcze,
- zasada stałego monitoringu stanu wód, ziemi i bioróżnorodności przez podmioty zarządzające obiektami znacząco oddziałującymi na środowisko,
- wymóg pozostawienia terenów wzdłuż cieków wodnych jako terenów otwartych, biologicznie czynnych w postaci trwałych użytków zielonych lub zadrzewień i lasów z zakazem nowej zabudowy w obrębie terenów rolnych i leśnych.
- zalecenie realizacji zagospodarowania terenów funkcji produkcyjno-usługowych i usługowych oraz mieszkaniowych z udziałem zabudowy wielorodzinnej poprzez zorganizowaną działalność inwestycyjną.

W zakresie ochrony krajobrazu i przyrody ustala się podporządkowanie zagospodarowania tych obiektów szczególnym zasadom ochrony wynikających ze stosownych przepisów dotyczących tych obiektów.

4. PRZEWIDYWANE SKUTKI PROJEKTOWANEGO PRZEZNACZENIA TERENÓW ORAZ REALIZACJI USTALEŃ PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ŚRODOWISKA

Określenie spodziewanych skutków realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiono na mapie w skali 1:5000 (załącznik), zawierającej w podkładzie projektowane przeznaczenie poszczególnych terenów. Zakres i charakter spodziewanych przekształceń poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, bądź ich specyficznych cech oraz przypuszczalne oddziaływanie na stan środowiska przedstawiono w odniesieniu do poszczególnych terenów bądź grup terenów o określonym projektowanym przeznaczeniu w rozszerzonej legendzie do mapy. Przy tej ocenie analizie poddano sposób i intensywność oddziaływania projektowanego przeznaczenia poszczególnych terenów miasta w odniesieniu do ich aktualnych warunków środowiskowych i dotychczasowego sposobu użytkowania, a więc i w odniesieniu do aktualnego charakteru i intensywności przekształcenia, zanieczyszczenia i degradacji środowiska.

Przewidywane zmiany i przekształcenia mają charakter lokalny i nie będą oddziaływać na stan środowiska i funkcjonowanie systemów przyrodniczych w skali regionalnej. Dotyczyć będą w szczególności obszarów ograniczonych od wschodu i

południa planowaną obwodnicą miasta, od północy zasięgiem obszarów chronionych. Pozostaną również bez wpływu na te obszary, poza konsekwencjami zwiększonego ruchu turystycznego w postaci niewielkiego wzrostu hałasu i zanieczyszczeń komunikacyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie otuliny Parku Krajobrazowego.

Tak więc, nie należy spodziewać się zasadniczych zmian w funkcjonowaniu ekosystemów polnych i leśnych poza określonymi wyżej granicami. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że uporządkowanie gospodarki odpadami wpłynie, oprócz poprawy walorów estetycznych tych terenów, na zmniejszenie stopnia zagrożenia zanieczyszczenia wód gruntowych, zwłaszcza w części północnej i środkowej miasta i w dnach dolin.

Planowane znaczne powiększenie terenów mieszkaniowo-usługowych, a przede wszystkim terenów produkcyjno-usługowych na eksponowanych krajobrazowo wyniesieniach wododziałowych, na wschód od istniejącej zabudowy miasta zaburzy jego dotychczasowy ład przestrzenny i obniży jego atrakcyjność krajobrazową. Rozwój przestrzenny miasta w kierunku południowym, w postaci przeznaczenia tych terenów na tereny produkcyjno-usługowe i zabudowy mieszkaniowej przyczyni się do znacznego zmniejszenia powierzchni gleb o stosunkowo wysokim potencjale produkcyjnym. Na wymienionych obszarach spodziewać należy się znacznych zmian, przebiegających prawdopodobnie stopniowo, w warunkach środowiska przyrodniczego. Wynikają one głównie z zajęcia znacznych powierzchni pod zabudowę, a więc w ograniczeniu powierzchni biologicznie czynnej do 50%, miejscami do 30%. Skutkuje to m.in. ograniczeniem powierzchni zasilającej dla wód podziemnych. Zmiany struktury gruntów i całkowitej degradacji gleb dotyczyć będą terenów bezpośredniej realizacji zabudowy. Skala wzrostu poziomu zanieczyszczeń zależeć będzie od rodzaju wprowadzanej produkcji (plan zakłada nieuciążliwość poszczególnych obiektów bądź uciążliwość ograniczoną do granic działki). Niewątpliwie wzrośnie poziom hałasu i zanieczyszczeń wywołanych wprowadzeniem i zwiększeniem ruchu samochodowego.

Najistotniejsze dla stanu środowiska miasta ustalenia dotyczące zaopatrzenia w nieuciążliwe dla środowiska czynniki grzewcze, jednoczesnej lub wyprzedzającej realizację zabudowy, realizację urządzeń i instalacji oraz sieci infrastruktury technicznej przyczynia się do zahamowania wzrostu zanieczyszczenia wód i powietrza, a w przyszłości do poprawy stanu sanitarnego miasta.

Powyższe, w połączeniu z przeznaczeniem degradowanych terenów doliny Mroźnicy w strefie miejskiej pod zielen komponowaną przy zachowaniu istniejących

stosunków wodnych rokuje utrzymanie ciągłości tego korytarza ekologicznego, podstawy kształtowania systemu przyrodniczego miasta. Zaznacza się jednak, że takie zagospodarowanie wpłynąć może znacznie na odkształcenie ekosystemów łąkowych i szuwarowych, a przeznaczenie terenów brzeżnych dna doliny pod zabudowę mieszkaniową skutkować będzie kontynuacją istniejącego obecnie procederu zasypywania gruntów organicznych doliny. Wskazane jest podjęcie przez władze miasta opracowania programu kompleksowej ochrony i zagospodarowania doliny Mroźnicy.

MSa/sa/yl