

BIURO URBANISTYCZNO - ARCHITEKTONICZNE
UL. BACZYŃSKIEGO 5
63-400 OSTRÓW WIELKOPOLSKI

PROGNOZA

skutków wpływu ustaleń
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Ostrzeszowa
w rej. ulicy Borek
na środowisko przyrodnicze

Załącznik nr 2
do uchwały Rady Miejskiej w Ostrzeszowie Nr VII/46/99
z dnia 15.04.1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospoda-
rowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa, w rej. ul. Borek

**RADA MIEJSKA
w Ostrzeszowie**

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr inż. Ryszard Rewinkowski

Opracowała:

mgr inż. arch. Maria Jastrzębska

Maria Jastrzębska
ARCHITEKT
ul. Baczyńskiego 5, tel. 365 909
63-400 Ostrów Wielkopolski
Uprawniony projektant w zakresie
architektury i planowania przestrzennego

Ostrów Wielkopolski, 1997 rok

1. PODSTAWA OPRACOWANIA

- art.10 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89, poz.415 z póź. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinna odpowiadać prognoza skutków ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U.Nr 29, poz.150),
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 roku w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 52, poz.284),
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz.78 z póź. zm).

2. ZAKRES OPRACOWANIA PROGNOZY

Opracowanie obejmuje obszar umożliwiający sporządzenie Prognozy dla wszystkich elementów środowiska.

Obszar ten znacznie wykracza poza teren faktycznej, przewidzianego do zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a więc poza teren ulicy Borek.

Jest to teren obejmujący: zachodnią granicę terenów szpitala, Szkołę Podstawową Nr 2, ulice: Piastowską, Borek, Daszyńskiego, Kościuszki, Al.Wojska Polskiego, Al.Wolności.

Obszar opracowania Prognozy zgodny jest z granicami przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w zakresie formy opisowej.

Z opracowania graficznego zrezygnowano wobec braku elementów negatywnie oddziałujących na środowisko przyrodnicze, i zgodnie z propozycją zawartą w zaleceniach Wojewódzkiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Kaliszu.

3. PRZYJĘTE ZAŁOŻENIA PRZY OPRACOWANIU PROGNOZY.

Oparto się na danych planistycznych oraz na opracowaniach własnych zespołu projektowego:

- inwentaryzacja szczegółowa w skali 1: 500,
- studium dostępności i ograniczeń w skali 1:500
- studium komunikacji w skali 1:1000
- wytyczne konserwatorskie,
- opracowania fizjograficzne,
- mapa stanu prawnego.

Zakres planowanych inwestycji obejmuje:

- UP tereny usług publicznych,
- ZC cmentarz
- U1M, U2M, U3M zabudowę mieszkaniową z usługami handlu i nieuciążliwego rzemiosła,
- ZCU dom przedpogrzebowy,
- U1, U2, usługi handlu oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe i produkcyjne,
- KU1 parking urządzony na 140 samochodów,
- KU2 parking urządzony na 160 samochodów,

- KU3 parking urządzony na 64 samochody,
- D2 ulica dojazdowa 12,0 m,
- D3 ulica dojazdowa 8,0 m,
- L ulica lokalna 15,0 m,
- KX ciąg pieszo-jezdny 6,0 m.

Na podstawie Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1995 roku w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko (cytowanego w pkt.1 Prognozy) **projektowane inwestycje jak wyżej nie są inwestycjami szkodliwymi lub mogącymi pogorszyć stan środowiska.**

Jedynie przebiegająca (na obrzeżu terenu objętego opracowaniem planu) istniejąca droga krajowa nr 43 jest inwestycją mającą wpływ na pogorszenie stanu środowiska.

4. METODA ZASTOSOWANA PRZY OPRACOWANIU PROGNOZY.

Prognoza opracowana została w oparciu o istniejące informacje planistyczne, zawarte w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i jego kolejnych zmianach, materiały fizjograficzne i wnioski do planu.

Prognoza uwzględnia dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu oraz skutki wpływu tych elementów na środowisko, z uwagi na jakość życia i zdrowia ludzi.

Prognoza uwzględnia ponadto stan środowiska oraz ustala, analizuje i ocenia ewentualne pogorszenie tego stanu, związane z realizacją i eksploatacją planowanych inwestycji.

Wśród planowanych inwestycji brak jest zakwalifikowanych przez Ministra Ochrony Środowiska jako mogących pogorszyć stan środowiska.

Stąd negatywne skutki wpływu, dotyczące takich elementów środowiska, jak przede wszystkim: powietrze, powierzchnia ziemi łącznie z glebą, wody powierzchniowe i podziemne, ludzie, świat zwierzęcy i roślinny itp. (we wzajemnym ich powiązaniu) nie będą miały miejsca.

Ponadto Prognoza przedstawia rozwiązania ograniczające ewentualny ujemny wpływ na środowisko przyrodnicze, mogą one zostać zastosowane przy redagowaniu ustaleń przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa w zakresie warunków realizacji nowych inwestycji, przebudowy i modernizacji istniejących obiektów.

Prognoza stanowi również materiał dla Zarządu Miasta. Jest to dokument, z którego wynika na ile działania, mające na celu uporządkowanie urbanistyczne rej. ul. Borek i jego doinwestowanie, będą miały wpływ na stan środowiska przyrodniczego tej części miasta.

5. UWZGLĘDNIENIE ISTNIEJĄCYCH INFORMACJI.

5.1. Informacje z obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa, zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/304/93 Rady Miejskiej w Ostrzeszowie z dnia 24 czerwca 1993 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrzeszowa (Dz.U.Woj.Kaliskiego nr 13 poz.97 z 13.08.1993 r.)

5.2. Informacja o dokumentach stosowanych w pracach planistycznych:

- do opracowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zarząd Miasta i Gminy w Ostrzeszowie nie przystąpił,
- pismo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zawierające wytyczne do planu zagospodarowania przestrzennego.

5.3. Opracowanie fizjograficzne dla potrzeb planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta - Fizjografia miasta Ostrzeszowa, opracowana w 1991 roku przez Przedsiębiorstwo Geologiczno-Fizjograficzne GEOPROJEKT Wrocław, ulica Leszczyńskiego 4 - Pracownia Geologiczno-Fizjograficzna.

5.4. Dokumentacja geologiczno-inżynierska opracowana dla założeń techniczno-ekonomicznych rozbudowy cmentarza rzymsko-katolickiego przy ul. Daszyńskiego, wykonana przez uprawnionego geologa mgra Marka Miętkiewicza w sierpniu 1995 roku.

5.5. Ocena oddziaływania na środowisko obiektów istniejących na terenie objętym planem - brak danych w WIOŚ.

5.6. Inne dokumenty i materiały planistyczne.

Obszar przedmiotowego planu zagospodarowania objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, decyzją z dnia 27.05.1995 roku.

U Geologa Wojewódzkiego brak informacji na temat występowania złóż kopalin i wód podziemnych w granicach projektowanych do objęcia planem.

6. UWZGLĘDNIENIE ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, ICH STANU Z UWAGI NA JAKOŚĆ ŻYCIA I ZDROWIE LUDZI.

6.1. Skutki wpływu dotychczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu na środowisko.

zagospodarowanie

Jest to obszar położony pomiędzy drogą krajową nr 43 Poznań - Katowice a terenem śródmieścia miasta Ostrzeszowa.

Droga ta (5000 pojazdów/dobę) negatywnie oddziałuje na stan środowiska.

Na terenie objętym planem, znajdują się następujące terenochłonne obiekty i urządzenia: szpital, Szkoła Podstawowa nr 2, czynny cmentarz rzymsko-katolicki oraz tereny powyrobiskowe do rekultywacji.

Obszar charakteryzuje się nierównomiernym i zróżnicowanym stanem zainwestowania. Znajdują się tu również tereny zabudowy jedno- i wielorodzinnej, drobne pawilony handlowe oraz rozpoczęta i niekontynuowana budowa kotłowni osiedlowej.

Teren jest wyposażony w urządzenia infrastruktury technicznej miejskiej w dość znacznym stopniu, co obok śródmiejskiego położenia stanowi o jego atrakcyjności.

Sieć wodociągowa jest znacznie rozbudowana - wszystkimi ulicami przebiegają sieci wodociągowe.

Teren jest również dobrze wyposażony w kanalizację ogólnospławną, sieć gazową i elektryczną. Sieci te przebiegają w istniejących ulicach. Omawiany teren jest w znacznym stopniu objęty siecią telefoniczną.

użytkowanie

Istniejące użytkowanie gruntów jest bardzo zróżnicowane.

Część gruntów jest zabudowana, a część posiada zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w ramach planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta poprzednich edycji.

Część gruntów powyrobowiskowych wymaga rekultywacji.

struktura władania gruntami

Grunty, na których projektuje się przedmiotowe inwestycje stanowią:

- własność Skarbu Państwa
- własność Miasta i Gminy Ostrzeszów
- własność prywatną
- własność parafii rzymsko-katolickich
- Własność Skarbu Państwa w użytkowaniu kościoła

6.2. Stan środowiska, jego wrażliwość i odporność na degradację.

grunty

Na planszy pt. "Studium dostępności i ograniczeń" zobrazowano "strefy fizjograficzne". Są to cztery strefy, które mają znaczący wpływ na projektowany sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

I - strefa

warunki fizjograficzne:

Główne terasy akumulacyjne pleistocenijskie rzeki Prosny oraz fragmenty wysoczyzny morenowej falistej. Spadki do 2%, lokalnie do 5%. W podłożu występują grunty nośne piaszczyste, woda gruntowa o zwierciadle swobodnym na głębokości przekraczającej 2,0 m. Gleby słabe, nie podlegające ochronie przed zmianą sposobu użytkowania. Warunki klimatyczne charakterystyczne dla obszarów płaskich.

ocena przydatności:

Najkorzystniejsze warunki dla lokalizacji zabudowy wielokondygnacyjnej, wymagającej głębszego posadowienia i podpiwniczenia.

II - strefa

warunki fizjograficzne:

Znaczna część wysoczyzny morenowej falistej o spadkach w granicach do 5%, lokalnie większych i zmiennej ekspozycji. Podłoże budują grunty średnio-nośne - twardeplastyczne gliny lub ropy, miejscami glacytektonicznie zaburzone. Wody gruntowe okresowo lub stale mogą się pojawiać w postaci sączów na różnych głębokościach. Warunki klimatyczne zróżnicowane. Gleby w przewadze nie podlegające ochronie przed zmianą użytkowania.

ocena przydatności:

Warunki fizjograficzne zezwalające na lokalizację zabudowy. Istniejące warunki fizjograficzne preferują zabudowę niską jednorodzinną, przy zastosowaniu odpowiednich zabezpieczeń przed wodą gruntową.

III - strefa

warunki fizjograficzne:

Część niżej położonych teras akumulacyjnych rzeki Prosny. Spadki do 2%, lokalnie do 5%. W podłożu występują grunty nośne piaszczyste, woda gruntowa o zwierciadle swobodnym na głębokości 1-2,0 m, lokalnie płycej. Warunki klimatyczne charakterystyczne dla terenów płaskich.

ocena przydatności:

Istniejące warunki naturalne zezwalają na lokalizację zabudowy płytkoposadowionej, z odpowiednim zabezpieczeniem fundamentów i pomieszczeń podziemnych.

IV - strefa

warunki fizjograficzne:

Rejon zwartej zabudowy śródmiejskiej. Cechą wspólną dla tych terenów jest występowanie nasypów najczęściej kilkumetrowej miąższości. Pod nasypami występują piaski lub gliny. Poziom wody gruntowej zróżnicowany, najczęściej występuje na granicy nasypów i gruntów rodzimych. Warunki klimatyczne charakterystyczne dla terenów zabudowanych.

ocena przydatności:

Trudne warunki budowlane, teren w przewadze zainwestowany. Należy pod każdy obiekt przeprowadzić dokładne rozpoznanie geologiczno-inżynierskie. Należy liczyć się ze znacznym wzrostem kosztów inwestycji.

w o d y

Wody gruntowe występują na różnych poziomach, co opisano wyżej dla poszczególnych stref fizjograficznych.

6.3. Analiza i ocena zagrożenia dla środowiska, z uwzględnieniem wpływu na zdrowie ludzi, które może powstać na terenach objętych projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach pozostających w zasięgu oddziaływania (w wyniku realizacji ustaleń planu) budowy i eksploatacji planowanych inwestycji należy prognozować, że przy zastosowaniu rozwiązań proponowanych w zapisie tekstu planu - dla nowych inwestycji, modernizacji i rozbudowy istniejących obiektów - stan środowiska nie ulegnie pogorszeniu.

- negatywne

Brak podstaw do formułowania prognoz negatywnych.

- pozytywne

W pierwszej kolejności planowana jest rekultywacja terenów powyrobiskowych, kierunek rekultywacji - docelowe zadrzewienie terenu.

W wyniku realizacji zapisów planu zaistnieją możliwości gazyfikacji istniejącej zabudowy poprzez rozbudowę sieci gazociągów w istniejących i nowoprojektowanych ulicach, a w efekcie zmniejszenie do minimum emisji pyłów i gazów, powstających obecnie ze spalania węgla kamiennego w paleniskach domowych na obszarze śródmiejskim.

W wyniku realizacji ustaleń planu znacznie zwiększy się powierzchnia terenów zadrzewionych (poszerzenie terenów szpitala o zielen rekreacyjną oraz poszerzenie terenu cmentarza).

Zlikwidowane zostaną tereny powyrobiskowe. Uregulowany sposób parkowania pojazdów, poprzez wprowadzenie trzech zespołów parkingów. Wpłynie to na poprawę ładu przestrzennego w tym rejonie miasta.

7. OKREŚLENIE I OCENA SKUTKÓW DLA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, WYNIKAJĄCA Z PRZEZNACZENIA PRZEDMIOTOWYCH GRUNTÓW POD ZAJNIESTOWANIE.

- emisja zanieczyszczeń do powietrza

Ze względu na proponowane ogrzewanie gazem nowoprojektowanych obiektów stan powietrza nie ulegnie pogorszeniu.

- wytwarzanie ścieków i odpadów

Ścieki komunalne odprowadzone zostaną poprzez kanalizację ogólnospławną do miejskiej oczyszczalni ścieków.

- hałas

Niewielki wzrost hałasu w rejonie projektowanych parkingów niwelowany będzie pasami zieleni izolacyjnej oraz maksymalnym oddaleniem tych parkingów od zabudowy mieszkaniowej.

- wibracje i elektromagnetyczne promieniowe niejonizujące - nie występują.

- ryzyko wystąpienia nadzwyczajnych zagrożeń środowiska

Ryzyko takie istnieje w przypadku powstania nieszczelności, awarii, istniejących systemów infrastruktury technicznej np. gazociągu, wodociągu, kanalizacji itp.

8. OKREŚLENIE SKUTKÓW WPŁYWU REALIZACJI USTALEŃ ZMIANY PLANU NA POSZCZEGÓLNE ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

- powietrze

Stan nie ulegnie pogorszeniu.

- powierzchnia ziemi łącznie z glebą

Dodatkowe uzupełnienia plombowe zabudowy rekompensowane są wprowadzeniem nowych nasadzeń na terenach poszerzanego szpitala i cmentarza.

Planowana jest ponadto rekultywacja dołów powyrobiskowych (dodatkowe zadrzewienia).

- kopaliny - brak

- wody powierzchniowe i podziemne

Wody powierzchniowe są przeważnie na poziomie ok. 2,0 - 2,5 m, co jest korzystne dla podpiwniczenia zabudowy.

Na terenie cmentarza nie należy dopuszczać piwnic dwukondygnacyjnych.

- klimat

Zakłada się poprawę mikroklimatu ze względu na planowaną gazyfikację zabudowy istniejącej i projektowanej oraz zmniejszenie emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych (dwutlenek siarki, dwutlenek azotu, dwutlenek węgla).

Wprowadzenie zieleni wysokiej na terenach szpitala i poszerzonego cmentarza wpłynie korzystnie na poprawę wilgotności powietrza.

Wprowadzenie zieleni wysokiej na terenach szpitala i poszerzonego cmentarza wpłynie korzystnie na poprawę wilgotności powietrza.

- ludzie

Przewiduje się korzystny wpływ w wyniku poprawy ładu przestrzennego, poprawy mikroklimatu i uporządkowania funkcji terenu.

- świat roślinny i zwierzęcy

Znaczne poszerzenie terenów zieleni urządzonej wpłynie korzystnie na świat roślinny i zwierzęcy, poważnie ograniczony na terenie miejskim.

- krajobraz

Należy podkreślić, że intencją opracowania zmiany planu było uporządkowanie zabudowy i kształtowanie ładu przestrzennego na obszarze bezpośrednio przylegającym do śródmieścia miasta.

Teren ten położony jest na obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej, stąd rozwiązania projektowe sankcjonujące istniejący historyczny układ ulicy Borek, obrzeżny charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w tym rejonie (jednostki bilansowe U1M;U2M).

Niezagęszczanie zabudowy na dawnym "zielonym rynku" tzn. na Borku i w jego bezpośrednim sąsiedztwie wpłynie na uczynienie i zachowanie historycznej funkcji centrum handlowego tej dzielnicy miasta.

Rygory w tym zakresie znalazły zapis w tekście planu.

Na poprawę krajobrazu będzie miała z pewnością wpływ rekultywacja istniejących dolów powyrobowiskowych, przewidywana również w tekście planu.

Usytuowanie na obszarze opracowania 3 kompleksów parkingów (jednostki bilansowe KU1;KU2;KU3), jako strategicznych dla obszaru śródmieścia, poprawi warunki parkowania, eliminując zatrzymywanie się pojazdów, na chodnikach wąskich, staromiejskich uliczek.

Generalnie czytelne rozdzielenie funkcji w projekcie planu wpłynie na poprawę czytelności układu urbanistycznego.

9. WNIOSKI KOŃCOWE

propozycje innych rozwiązań sprzyjających ochronie środowiska

Zaleca się:

- na terenach bezpośrednio przylegających do drogi krajowej nr 43 Poznań-Katowice wprowadzić zapisy, dotyczące obowiązku prowadzenia nasadzeń zielenią izolacyjną od strony ogrodzeń,

- rozważyć ograniczenie pochówków na terenie istniejącego cmentarza na odległość strefy ochrony sanitamej tj. 50,0 m od istniejącej zabudowy przy ul. Daszyńskiego.

- postuluje się ogrzewanie nowych obiektów gazem,

postulaty do zapisu planu

Zaleca się wprowadzenie do treści uchwały Rady Miejskiej zapisów, proponowanych w Prognozie rozwiązań sprzyjających środowisku a wynikających z przytoczonych na wstępie przepisów szczególnych.