

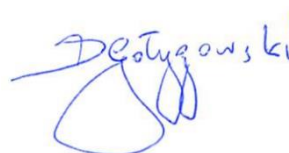
Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO
TERENU W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA**

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Zleceniodawca: **Gmina Wieluń**

Autor: mgr inż. Dariusz Gołygowski



Łódź, 30 stycznia 2023 r.

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	3
1. Przedmiot i cel opracowania.....	3
2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą	3
3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	4
4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe	4
5. Powiązania z innymi dokumentami	5
II. STAN ISTNIEJĄCY – ANALIZA I OCENA	7
1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania.....	7
2. Charakterystyka sąsiedztwa.....	10
3. Istniejące problemy ochrony środowiska.....	10
4. Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu ..	11
III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – ANALIZA I OCENA.....	12
1. Cele ochrony środowiska	12
2. Opis projektowanego zagospodarowania.....	13
3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie planu	18
4. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie planu wynikających z potrzeb ochrony środowiska.....	19
5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi.....	19
6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko.....	23
7. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze	24
8. Rozwiązania alternatywne do projektu planu	24
9. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania	25
10. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu.....	25
11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	26
12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	26

I. INFORMACJE OGÓLNE

1. Przedmiot i cel opracowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia. Do sporządzenia miejscowego planu przystąpiono uchwałą Nr XXV/390/20 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 31 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia.

Niniejszy plan zmienia ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, głównym celem niniejszego opracowania jest prezentowanie społeczeństwu i organom opiniującym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji planu.

Celem prognozy jest wstępne ustalenie zakresu uciążliwości dla środowiska, jakie mogą wystąpić pod wpływem ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wskazanie metod ich zmniejszania lub wykluczenia.

Niniejszą prognozę opracowano w oparciu o wymogi:

- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

W celu ułatwienia odniesienia do ww. przepisów w tytułach rozdziałów przywołano stosowne artykuły, ustępy, punkty.

2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Obszar objęty opracowaniem obejmuje powierzchnię około 26 ha. Położony jest przy południowo-wschodniej granicy miasta Wielunia przy ulicy 18 Stycznia, w obrębie geodezyjnym 15, w sąsiedztwie sołectwa Ruda.

Szczegółowe granice obszaru objętego prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wskazane na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej.

3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Przy sporządzaniu prognozy posłużono się metodą analityczno-syntetyczną. Wykorzystano materiały kartograficzne, opracowania planistyczne z zakresu badań środowiska przyrodniczego na omawianym obszarze oraz przeprowadzono inwentaryzację stanu zagospodarowania przestrzennego.

Zastosowana w niniejszym opracowaniu metoda sporządzenia prognozy polegała na porównaniu funkcjonowania obszaru objętego opracowaniem (w sensie ekologicznym) w chwili obecnej z funkcjonowaniem przewidywanym, jako skutek realizacji ustaleń planu.

4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Podstawą prawną projektu niniejszego planu stanowi uchwała Nr XXV/390/20 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 31 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia.

Niniejszą prognozę opracowano w oparciu o wymogi:

- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

Dodatkowo wspierano się wymogami obowiązujących ustaw z zakresu m.in. prawa budowlanego i inżynierii, samorządu gminnego, ochrony środowiska i ochrony przyrody, powierzchni ziemi i geologii, odpadów, gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza atmosferycznego i obowiązujących norm hałasu.

Przy sporządzaniu prognozy wykorzystano również niżej wymienione opracowania planistyczne, ogólnogeograficzne, wykazy, bazy danych, wytyczne, projekty budowlane, mapy i geoportale:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty uchwałą nr LV/679/18 Sejmik Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.,
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020 przyjęta uchwałą Nr XXXIII/644/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 lutego 2013 r.,

- Strategia Rozwoju Gminy Wieluń 2025 przyjęta uchwałą Nr XLV/540/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 października 2014 r.,
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zatwierdzona uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne miasta i gminy Wieluń, 2021 r.,
- Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzone dla potrzeb ww. zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, zatwierdzony uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, zatwierdzony uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r.,
- Strategie, opracowania programowe, koncepcyjne sporządzone dla miasta i gminy Wieluń,
- Mapa zasadnicza w skali 1:2000,
- mapy topograficzne z portalu www.geoportal.gov.pl, CODGIK,
- dane meteorologiczne z portalu www.bdl.lasy.gov.pl,
- Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim 2017, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Łódź 2018 r.,
- Kondracki J., 1998, Geografia regionalna Polski, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa,
- Szafer W., Zarzycki K., 1977, Szata roślinna Polski, PWN,
- Szponar A., 2003, Fizjografia urbanistyczna, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa,
- Poradnik przygotowania inwestycji z uwzględnieniem zmian klimatu, ich łagodzenia i przystosowania tych zmian oraz odporności na klęski żywiołowe, Ministerstwo Środowiska, Warszawa 2015 r.,
- Dane dotyczące klimatu, jego zmian, zjawisk ekstremalnych i przeciwdziałaniu – www.klimada.mos.gov.pl,
- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Inwentaryzacja zagospodarowania obszaru objętego projektem planu,
- Zdjęcia lotnicze, satelitarne – geoportal.gov.pl,
- Wnioski instytucji i osób fizycznych.

5. Powiązania z innymi dokumentami

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Niniejsze opracowanie jest ściśle powiązane z następującymi dokumentami:

- Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjętym uchwałą Nr LV/679/18 Sejmik Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.,
- zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zatwierdzoną uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.,
- Opracowaniem ekofizjograficznym miasta i gminy Wieluń, 2021 r.

Wszelkie ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w związku z tym również skutki realizacji zawartych w nim ustaleń (przeanalizowane w niniejszej prognozie), są skorelowane z zapisami zawartymi w ww. dokumentach.

II. STAN ISTNIEJĄCY – ANALIZA I OCENA

1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Obszar objęty opracowaniem położony jest przy południowo-wschodniej granicy miasta Wielunia przy ulicy 18 Stycznia, w obrębie geodezyjnym 15, w sąsiedztwie sołectwa Ruda. Obejmuje powierzchnię około 26 ha.

Geologia

Pod względem geologicznym omawiany obszar położony jest w obrębie Jury Krakowsko-Częstochowskiej, stanowiącej część Monokliny Przedśudeckiej. Dominują tu utwory jurajskie i czwartorzędowe. W budowie geologicznej obszaru objętego opracowaniem przeważa plejstocenska glina zwałowa.

Rzeźba terenu

Według podziału Polski na regiony fizyczno-geograficzne (podział wg J. Kondrackiego, 1998), badany obszar wchodzi w skład mezoregionu Wyżyna Wieluńska w makroregionie Wyżyna Woźnicko-Wieluńska, w podprovincji Wyżyna Śląsko-Krakowska, w prowincji Wyżyny Polskie.

Wysokości bezwzględne wahają się od ok. 197 m n.p.m. w północnej części opracowania do niemal 211 m n.p.m. na południowym zachodzie. Powierzchnia obszaru opada w kierunku północnym.

Rzeźba badanego obszaru pod kątem przydatności dla zabudowy jest korzystna.

Surowce mineralne

W obszarze opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) RW6000171818893 oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 82 „PLGW600082”.

Pod względem hydrograficznym Turów położony jest na obszarze zlewni rzeki Pyszej (lewobrzeżny dopływ rz. Oleśnicy) w dorzeczu Warty. Poziom zalegania wody występuje na głębokości 132,5 m p.p.t. i stabilizuje się na głębokości 15 m p.p.t.

Analizując obszar objęty planem oraz jego sąsiedztwo pod względem zabudowy i zainwestowania, należy przypuszczać, że reżim wód gruntowych oraz głębokość zalegania zwierciadła wód podziemnych są na tyle korzystne, że nie stwarzają przeszkód w zabudowie terenu.

W granicach obszaru objętego planem nie występują ciekie i rowy melioracyjne.

Obszar objęty analizą położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W).

Gleby

W południowej części obszaru występują gleby klasy IVa, natomiast w północnej części klasy V. Spośród kompleksów przydatności rolniczej gleb występują żytne (żytnio-ziemniaczany) bardzo dobry w południowej części opracowania oraz żytne (żytnio-ziemniaczany) słaby i żytne (żytnio-łubinowy) najłagodniejszy w części północnej. Występują gleby brunatne właściwe oraz gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne.

Warunki klimatyczne

Na warunki klimatyczne gminy Wieluń duży wpływ mają przepływające nad jej obszarem znaczne masy powietrza polarnomorskiego i polarnokontynentalnego, wywołujące częstą zmienność pogody. Na obszarze opracowania przeważają wiatry zachodnie i południowo-zachodnie.

Największe średnie miesięczne zachmurzenie obserwowane jest w listopadzie i grudniu, najmniejsze w sierpniu i we wrześniu. Największe miesięczne nasłonecznienie przypada na czerwiec, natomiast najmniejsze na grudzień.

Kraina klimatyczna, w której położony jest Wieluń charakteryzuje się średnią temperaturą stycznia – 2,0°C, średnią temperaturą lipca 18,2°C. W ciągu roku odnotować można ok. 16 dni bardzo mroźnych (z temperaturą maksymalną niższą od - 10°) oraz 10 upalnych (z temperaturą maksymalną wyższą od 30°). Średnia wartość wilgotności w ciągu roku wynosi 60%, średni roczny opad atmosferyczny wynosi 550 mm – poniżej średniej dla Polski, która wynosi 600 mm.

Głębokość przemarzania gruntów na obszarze gminy Wieluń wynosi 1 m (strefa tej wartości obejmuje Polskę środkową i wschodnią).

Zmiany klimatu i zjawiska ekstremalne

Wieloletnie obserwacje i badania potwierdzają znaczne zmiany klimatu. Zauważa się m.in. dużą zmienność temperatury powietrza i z roku na rok, rosnący systematycznie od połowy XIX w. trend temperatury, tendencje spadkowe liczby dni mroźnych i bardzo mroźnych, zwiększenie liczby dni upalnych, zmiany struktury opadów (wzrost liczby dni z opadem dobowym o dużym natężeniu), wzrost liczby dni słonecznych. Skutkiem powyższego są ekstremalne zjawiska pogodowe – m.in. fale upałów, susze, nawalne opady (w tym gradobicia) i burze, wiatry huraganowe, trąby powietrzne, których przeciwdziałanie należy uwzględnić przy redagowaniu ustaleń projektu planu (planowanie na poziomie lokalnym).

Konsekwencje zmian klimatu

Zmiany klimatu mają i będą miały duży (bezpośredni i pośredni) wpływ na gospodarkę miejską i społeczeństwo poprzez oddziaływanie na fizyczne i biologiczne składniki ekosystemów, takie jak: woda, gleba, powietrze i różnorodność biologiczna.

W sektorze rolnictwa przewidywane zmiany klimatu wpłyną na zbiory, gospodarkę hodowlaną i lokalizację produkcji. Rosnące prawdopodobieństwo wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych oraz ich dotkliwość spowoduje znaczny wzrost ryzyka nieudanych zbiorów. Zmiany klimatu wpłyną również na glebę powodując zmniejszenie zawartości materii organicznej, będącej głównym czynnikiem zapewniającym jej żyzność. W sektorze energetycznym zmiany klimatu będą wywierać bezpośredni wpływ

zarówno na dostawy energii, jak i popyt na nią. Coraz częstsze rekordowe temperatury latem i związana z nimi potrzeba chłodzenia oraz ekstremalne zjawiska pogodowe będą w szczególności wywierać wpływ na dystrybucję energii elektrycznej. Zmieniające się warunki pogodowe będą wywierać znaczny wpływ na zdrowie ludzi. Wraz ze wzrostem częstotliwości występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych może nastąpić wzrost zachorowań związanych z warunkami pogodowymi, np. z powodu upałów. Zmiany klimatu mogą także wpływać na zdrowie roślin poprzez, np. stwarzanie sprzyjających warunków dla nowych lub migrujących organizmów szkodliwych, spowodują znaczne zmiany w zakresie jakości i dostępności zasobów wodnych.

Szata roślinna i fauna

Obecnie w obszarze objętym opracowaniem występują głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny rolnicze oraz nieużytki. W związku z czym występująca roślinność jest silnie zdominowana zabiegami człowieka. Najbardziej powszechną roślinność niską, okrywającą glebę, stanowią głównie jednoroczne rośliny uprawiane na użytkach rolnych, ale również trawy przy zabudowie. Zieleń wysoka występuje głównie w sąsiedztwie zabudowań.

Fauna występująca na obszarze analizy zdominowana jest przez występujące powszechnie gatunki typowe dla terenów wiejskich. W większości obszar nie stanowi wartościowego siedliska dla dziko żyjących zwierząt.

Obszary i obiekty prawnie chronione

W ramach analizowanego obszaru nie występują żadne prawne formy ochrony przyrody.

Najbliższe położone formy ochrony przyrody znajdują się w oddaleniu od obszaru analizy:

- Załęczański Park Krajobrazowy – 8,7 km,
- obszar chronionego krajobrazu Dolina Prosnicy – 8,9 km,
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy Wzgórza Ożarówskie – 6,5 km,
- stanowisko dokumentacyjne Kamieniołom piaskowców Olewin – 3,9 km,
- użytki ekologiczne – ponad 5,0 km,
- pomniki przyrody – ponad 1,6 km.

Środowisko kulturowe

W analizowanym obszarze występuje stanowisko archeologiczne nr AZP 78-43/59 – osada, kultura polska, XIV-XV w., wokół którego wyznaczono strefę obserwacji archeologicznej „OW”.

Zagospodarowanie terenu

Istniejąca zabudowa skupia się w północnej części opracowania – wzdłuż ul. 18 Stycznia – drogi wojewódzkiej nr 486. Część zabudowy posiada wjazd bezpośrednio na drogę wojewódzką, natomiast część w sposób pośredni poprzez sięgacze obsługujące po kilka działek. Występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ale także zabudowa usługowa, garaże przy zachodniej granicy oraz ujęcie wód podziemnych w południowej części opracowania. Pozostałe tereny stanowią grunty wolne od zabudowy – użytkowane rolniczo oraz nieużytkowane. Przy zachodniej granicy obszaru przebiega

napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Część gruntów w południowej i wschodniej części analizowanego obszaru jest zmeliorowana.

2. Charakterystyka sąsiedztwa

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Sąsiedztwo obszaru objętego analizą stanowią:

- od strony północnej – osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej po przeciwnej stronie ul. 18 Stycznia,
- od strony wschodniej – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna oraz tereny rolnicze zlokalizowane na terenie sołectwa Ruda,
- od strony południowej – otwarte tereny rolne sołectwa Ruda,
- od strony południowo-zachodniej – tereny rozwojowe Osiedla Stare Sady,
- od strony północno-zachodniej – istniejące osiedle zabudowy wielorodzinnej.

3. Istniejące problemy ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Do największych problemów z zakresu ochrony środowiska w obszarze objętym analizą należą:

- przenikanie zanieczyszczeń związanych z prowadzeniem działalności rolniczej na terenach uprawnych do gruntu – największym zagrożeniem jest nadmierne zakwaszenie oraz mała zasobność w składniki pokarmowe gleb. Zakwaszenie gleb powoduje, że stają się one podatne na zanieczyszczenia, natomiast zubożenie zawartości składników pokarmowych w glebach prowadzi do ich degradacji. Mikroorganizmy glebowe oraz rośliny posiadają określoną tolerancję w zakresie odczynu gleby. Przy odczynie wykraczającym poza zakres tolerowanych przez nie wartości spada ich aktywność biologiczna, a w krańcowych wypadkach następuje całkowity zanik aktywności. Kwaśny odczyn gleby zwiększa rozpuszczalność składników mineralnych, co prowadzi do ich wymywania, a w rezultacie do zubożenia gleby. W miejsce składników mineralnych do roztworów glebowych przechodzą toksyczne związki żelaza, glinu i manganu. Zakwaszeniu gleb sprzyjają skutki działań antropogenicznych takie jak gazowe zanieczyszczenia oraz nawozy mineralne, w szczególności azotowe;
- wytwarzanie odpadów oraz emisja zanieczyszczeń związane z bytnością ludności w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza jest emisja niska, na którą składają się emisje z indywidualnych palenisk domowych;
- emisja zanieczyszczeń i hałasu z dróg przebiegających przez obszar lub w jego sąsiedztwie;

- emisja promieniowania z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV – źródła promieniowania niejonizującego w środowisku.

Stan istniejący środowiska przyrodniczego pod względem stosunków wodnych oraz bioróżnorodności jest dostateczny. Otoczenie terenami otwartymi pozytywnie wpływa na samooczyszczanie się komponentów przyrody. W analizowanym obszarze oraz w jego pobliżu nie przeprowadzono żadnych badań z zakresu monitoringu środowiska, na podstawie których można byłoby określić faktyczne stężenie zanieczyszczeń. Roślinność okrywającą gleby stanowią przede wszystkim jednoroczne rośliny uprawne i trawy. Uprawa roślinności rolniczej powoduje okresowe odsłonięcie gleby i związane z tym niekorzystne zjawiska, jak wzmożona erozja gleby i ograniczenie właściwości samooczyszczających.

4. Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Ustalenia projektu planu zakładają przeznaczenie terenów objętych opracowaniem na kontynuację rozwoju osiedla mieszkaniowego, na które składają się głównie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej. W przypadku braku realizacji ustaleń projektu planu, analizowany obszar zachowa swój obecny charakter w postaci terenów rolniczych – zgodnie z obowiązującym dotychczas miejscowym planem.

Należy podkreślić, że zakładany rozwój osiedla zamyka się w granicach administracyjnych miasta Wielunia. Realizacja ustaleń projektu planu pozwoli na kontrolowany, zrównoważony rozwój przestrzenny, a w efekcie optymalne wykorzystanie obszaru, przy uwzględnieniu zapisów mających na celu ochronę środowiska przyrodniczego.

III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – ANALIZA I OCENA

1. Cele ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. d ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Cele ochrony środowiska ujęte w projekcie planu wynikają m.in. z ustaleń zawartych w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, dokumencie określającym politykę przestrzenną gminy, w tym cele ekologiczne i prośrodowiskowe.

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla międzynarodowego

Cele ujęte w ww. opracowaniach spełniają wymogi będące wynikiem zobowiązań międzynarodowych Polski w dziedzinie ochrony środowiska wynikających z członkostwa w Unii Europejskiej – w tym przede wszystkim trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zasad ochrony środowiska do polityk krajowych ujętych w opracowaniach ramowych, takich jak np. Agenda 21, Strategia Lizbońska czy Strategia Zrównoważonego Rozwoju UE oraz szeregu konwencji międzynarodowych i dyrektyw Unii Europejskiej, które są sukcesywnie wdrażane do polskiego prawodawstwa w zakresie ochrony środowiska. Dokumentem strategicznym wskazującym na główne wyzwania i najważniejsze priorytety polityki ekologicznej RP. Główne cele to m.in.:

- uwzględnienie zasad ochrony środowiska w strategiach sektorowych;
- aktywizacja rynku na rzecz ochrony środowiska;
- udział społeczeństwa w działaniach na rzecz ochrony środowiska poprzez podnoszenie świadomości ekologicznej społeczeństwa;
- ochrona dziedzictwa przyrodniczego i racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody;
- poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego.

Ustalenia projektu planu nawiązują do powyższych celów i uwzględniają zasady zrównoważonego rozwoju.

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla krajowego

W zakresie gospodarki przestrzennej zasadniczym dokumentem na szczeblu krajowym jest „Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”, która wśród podstawowych celów wymienia kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski. Pożądanymi cechami polskiej przestrzeni będzie: konkurencyjność i innowacyjność, spójność wewnętrzna, bogactwo i różnorodność biologiczna, bezpieczeństwo oraz ład przestrzenny. Polityka przestrzennego zagospodarowania kraju powinna sprostać zaspokojeniu:

- bieżących potrzeb rozwojowych społeczeństwa w drodze najmniejszych konfliktów ekologicznych i społecznych,

- możliwości dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego w oparciu o zachowane w dobrym stanie zasoby naturalne, kulturowe i lokalne walory środowiska,
- racjonalnego powiązania rozwoju społeczno-gospodarczego z ochroną zasobów wodnych i ich dostępnością,
- bezpieczeństwa poprzez podjęcie działań na rzecz ograniczenia ryzyka powodziowego oraz zagrożenia skutkami suszy,
- ciągłości i możliwości rozwoju na wielu obszarach Polski przez skuteczną ochronę złóż kopalin (w tym wód leczniczych, termalnych i solanek) przed nieracjonalną i nielegalną eksploatacją.

Ustalenia projektu planu nawiązują również do powyższych celów (w tym do ograniczenia ryzyka powodziowego i zagrożenia skutkami suszy czy na rzecz minimalizowania konfliktów ekologicznych).

Cele ochrony środowiska ujęte w projekcie planu – poziom lokalny

Cele ochrony oraz kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu zostały szczegółowo wymienione w projekcie planu. Należy do nich zaliczyć:

- wykluczenie negatywnego wpływu planowanego zagospodarowania na Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 325 – Częstochowa (W),
- utrzymanie prawidłowych warunków wodno-glebowych,
- zachowanie w jak największym stopniu różnorodności biologicznej poprzez utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej,
- ochronę przed hałasem,
- ochronę przed negatywnym oddziaływaniem promieniowania niejonizującego,
- ochronę przed zanieczyszczeniami ze źródeł punktowych, liniowych i obszarowych,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

2. Opis projektowanego zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu został wykonany w trybie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględnia jednocześnie wymogi zawarte m.in. w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Podstawą prawną do opracowania przedmiotowego planu jest uchwała Nr XXV/390/20 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 31 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia.

Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad zagospodarowania dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym szeregowej i o małej intensywności, oraz mieszkaniowo-usługowej wraz z towarzyszącymi terenami zabudowy usługowej, obsługi komunikacji i indywidualnej oraz zieleni urządzonej w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Stare Sady.

W projekcie planu określono: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§7), zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu (§8), zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (§9), zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego (§10), parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (§11), zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości (§12), sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów (§13), szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§14), zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej (§15) oraz zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§16).

W projekcie planu ustalono tereny o określonym rodzaju przeznaczenia. Każdy teren został wyznaczony na rysunku projektu planu za pomocą linii rozgraniczających i oznaczony symbolami, w których: poz. 1 – cyfra, liczba – oznacza kolejny numer terenu w ramach obszaru, poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu.

Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:2000, na którym obowiązujące ustalenia stanowią niżej wymienione oznaczenia:

- granice obszaru objętego planem,
- granice części obszaru, dla której obowiązuje przeprowadzenie scalenia nieruchomości i ich ponowny podział,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- oznaczenie terenów,
- przeznaczenie terenów,
- klasyfikacja dróg i ciągów publicznych,
- obowiązujące linia zabudowy,
- nieprzekraczalna linia zabudowy,
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy,
- obowiązująca lokalizacja zabudowy bliźniaczej,
- dopuszczona lokalizacja zabudowy bliźniaczej,
- szczególnie eksponowana elewacja,
- nawierzchnia placu;
- główny ciąg pieszy,

- zieleń komponowana,
- strefa obserwacji archeologicznej „OW”,
- klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

Pozostałe oznaczenia na rysunku projektu planu mają charakter informacyjny.

W ramach obszaru objętego projektem planu wyróżniono tereny:

MW – podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi podstawowe, jako usługi wbudowane w bryły budynków mieszkalnych o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu oraz usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic budynku związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, garaże, parkingi, drogi i ciągi wewnętrzne, urządzenia sportu i wypoczynku, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej (dla obiektów usługowych 40%); minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej (dla obiektów usługowych 10%); maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 15,0 m z ograniczeniem do 5 kondygnacji nadziemnych lub 12,0 m z ograniczeniem do 4 kondygnacji nadziemnych; maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 10,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-30°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

MNS – podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – szeregowa; dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi podstawowe, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej; maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m z ograniczeniem do 2 kondygnacji naziemnych z poddaszem użytkowym; kąt nachylenia połaci dachowych – 25°-40°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

MN – podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; dopuszczalne przeznaczenie terenu: usługi podstawowe, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy – dla zabudowy wolnostojącej: 25% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% lub 60% powierzchni działki dla działek o powierzchni powyżej 1000 m², 40 – 60% powierzchni działki (proporcjonalnie) dla działek o powierzchni 800 – 1000 m²; maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy wolnostojącej: 10,0 m tj. 1 kondygnacja nadziemna plus poddasze,

dla zabudowy bliźniaczej: 10,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze; kąt nachylenia połaci dachowych – 30°-45°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

MR – podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa rezydencjonalna; dopuszczalne przeznaczenie terenu: sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej; maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m z ograniczeniem do 1 kondygnacji nadziemnej plus poddasze; kąt nachylenia połaci dachowych – 25°-40°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

MN/U – podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, w tym rzemiosła, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych; dopuszczalne przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca uzupełnienie funkcji usługowej, usługi stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, parkingi, zieleń, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej; maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m z ograniczeniem do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem; kąt nachylenia połaci dachowych – 20°-40°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

U – podstawowe przeznaczenie terenu: usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, wraz z niezbędnym zapleczem; dopuszczalne przeznaczenie terenu: parkingi, zieleń, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej; maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-40°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

W – podstawowe przeznaczenie terenu: urządzenia gospodarki wodnej wraz z niezbędnym zapleczem; dopuszczalne przeznaczenie terenu: parkingi, zieleń, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%; maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

KS – podstawowe przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji samochodowej; dopuszczalne przeznaczenie terenu: dojścia, dojazdy, zieleń, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%; maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-12°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

KS/Z – podstawowe przeznaczenie terenu: obsługa komunikacji samochodowej z towarzyszącą zielenią; dopuszczalne przeznaczenie terenu: obiekty obsługi wjazdów, ochrony, dojścia, dojazdy, zieleni, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%; maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-25°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

ZP – podstawowe przeznaczenie terenu: zieleni urządzona; dopuszczalne przeznaczenie terenu: dojścia, ścieżki rowerowe, sieci infrastruktury technicznej; dla terenów 1ZP, 2ZP obowiązuje zagospodarowanie w formie skwerów, dla terenu 3ZP obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni przyulicznej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – dla terenów 1ZP, 2ZP – 70%, dla terenu 3ZP – 50%; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

KX – podstawowe przeznaczenie terenu: komunikacja piesza w formie placu publicznego; dopuszczalne przeznaczenie terenu: komunikacja rowerowa, zieleni, sieci infrastruktury technicznej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu.

W zakresie układu komunikacyjnego wyróżniono:

- **KD-L** – drogi lokalne,
- **KD-D** – drogi dojazdowe,
- **KD-Y** – ciągi pieszo-jezdne,
- **KD-X** – ciągi piesze.

Dla poszczególnych dróg oraz ciągów publicznych ustalono szerokości w liniach rozgraniczających, liczbę pasów ruchu oraz inne zasady zagospodarowania.

Obowiązujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dotyczą:

- zaopatrzenia w wodę,
- odprowadzania ścieków,
- odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- zaopatrzenia w energię elektryczną,
- zaopatrzenia w energię ciepłą,
- zaopatrzenia w gaz,
- zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne,
- gospodarki odpadami,
- melioracji i urządzeń wodnych.

3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie planu

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

Ustalenia niniejszego projektu planu respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczególnych z zakresu ochrony środowiska. Realizacja ustaleń zawartych w ww. projekcie obligatoryjnie powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami.

Ochrona różnorodności biologicznej

W celu umożliwienia zachowania odporności biologicznej oraz zachowania różnorodności biologicznej w planie zostały dokonane następujące ustalenia:

- w ramach poszczególnych terenów określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- określono zasady zaopatrzenia obszaru objętego opracowaniem w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, a także zasady ich lokalizacji,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych.

Jednym ze wskaźników, które narzucają obowiązek zachowania części terenów, jako obszaru aktywnego przyrodniczo, jest procentowe określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach danego terenu lub działki. Przez minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej należy rozumieć część powierzchni działki, która nie może być zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana, jako tereny zieleni lub wodne – do powierzchni biologicznie czynnej należą także fragmenty zabudowy (tarasy, stropodachy) – z wytworzoną warstwą gleby pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnie trawiaste urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

Proporcja terenów o różnych formach użytkowania

Największą powierzchnię obszaru objętego projektem planu zajmują tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U) oraz zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej (MR). Uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej stanowią tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowej (MNS), zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MN/U), obsługi komunikacji samochodowej (KS), obsługi komunikacji samochodowej z towarzyszącą zielenią (KS/Z), zieleni urządzonej (ZP), komunikacji pieszej – placu publicznego (KX) oraz urządzeń obsługi gospodarki

wodnej (W). Komunikację poszczególnych terenów zapewnia istniejący i projektowany układ drogowy, w tym drogi lokalne (KD-L), drogi dojazdowe (KD-D), ciągi pieszo-jezdne (KD-Y) oraz ciągi piesze (KD-X).

4. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie planu wynikających z potrzeb ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Ustalenia planu zawierają zapisy, które mają na celu ochronę zasobów środowiska przyrodniczego obszaru przed degradacją oraz ograniczenie wpływu planowanych inwestycji na zdrowie i życie przyszłych użytkowników terenów wchodzących w skład obszaru, a także terenów sąsiednich:

- wyznaczono tereny zieleni urządzonej (ZP) z obowiązkiem zagospodarowania w formie skwerów i zieleni przyulicznej, dla których ustalono zielen, jako podstawowe przeznaczenie,
- ustalono obowiązek realizacji zieleni komponowanej wzdłuż południowej części planowanego głównego ciągu pieszego,
- uwzględniono strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych na działce nr ew. 145 ob. 15 zgodnie z udzielonym pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód,
- dla ochrony zdrowia użytkowników poszczególnych terenów wyznaczono strefy ochronne od istniejącej i planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV,
- obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym m.in. zasady porządkowania i przekształceń terenów zainwestowanych, warunki zagospodarowania, wyposażenia w urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej terenów o niedokończonych procesach urbanizacji oraz przeznaczonych do urbanizacji, a także zasady zagospodarowania terenów współtworzących system ekologiczny, których celem jest pełna ochrona i zachowanie walorów przyrodniczych,
- w projekcie planu określono zasady realizacji projektowanej zabudowy, zapewniające racjonalne i harmonijne wkomponowanie się w krajobraz naturalny.

Potrzeby ochrony środowiska respektują także zapisy dotyczące infrastruktury technicznej oraz ustalenia w zakresie zachowania powierzchni biologicznie czynnych i ochrony zieleni oraz jej kształtowania w ramach wyznaczonych terenów inwestycyjnych.

5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi **(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)**

Projektowane zagospodarowanie będzie się wiązało z następującymi zjawiskami:

- wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza – ustanowienie nowych terenów budowlanych wiąże się ze zwiększeniem emisją pyłów i gazów do atmosfery, między innymi ze względu na wzrost liczby indywidualnych źródeł ogrzewania oraz wzmożony ruch samochodowy;
- wytwarzaniem odpadów – na skutek realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu nastąpi zwiększenie ilości wytwarzanych odpadów; ustalono obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości zgodnie z obowiązującym w gminie regulaminem utrzymania porządku i czystości; przy właściwym gospodarowaniu zgodnym z ustaleniami projektu planu i przepisami odrębnymi wytwarzane odpady nie będą negatywnie wpływały na środowisko;
- wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – na całym obszarze zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych, odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę;
- wykorzystywaniem zasobów środowiska – dopuszcza się stosowanie źródeł odnawialnych, w tym w postaci geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych urządzeń (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- zanieczyszczeniem gleby lub ziemi – w zależności od ostatecznego zagospodarowania terenów możliwy będzie jego wpływ na zanieczyszczenie gleby, jednakże ustalenia projektu planu określają zakazy i ograniczenia w celu ograniczenia tego zjawiska do wartości dopuszczalnych w przepisach odrębnych;
- przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu – ze względu na niewielkie spadki terenu, projektowane inwestycje nie będą znacząco wpływały na przekształcanie rzeźby terenu, a ewentualny grunt z fundamentu będzie wywieziony z terenu budowy we wskazane miejsce składowania po uzyskaniu stosownych zezwoleń;
- emitowaniem hałasu – projektowane zagospodarowanie będzie wiązało się z emisją hałasu do środowiska – tereny normowane akustycznie zostały wyróżnione w projekcie planu, natomiast na terenach nienormowanych akustycznie należy stosować się do ustaleń zawartych w projekcie planu, jak i wymogów w przepisach ochrony środowiska, w tym hałasu;
- emitowaniem pól elektromagnetycznych – ustalenia projektu planu nie zakładają znacznego wzrostu emisji promieniowania elektromagnetycznego względem obecnej emisji związanej z istniejącą napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia 110 kV, której uciążliwość mieści się w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej;
- ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – w analizowanym obszarze nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.

Wpływ ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego:

- powietrze - przy zachowaniu ustaleń planu dotyczących obowiązku stosowania źródeł ciepła bezpiecznych ekologicznie, proponowane zagospodarowanie nie pogorszy warunków aerosanitarnych obszaru badań i jego bezpośredniego sąsiedztwa;
- powierzchnię ziemi i gleby – budowa układu komunikacyjnego oraz lokalizacja nowej zabudowy będą wiązać się z częściowym unieczynnieniem gleby – nastąpią niewielkie przekształcenia powierzchni terenu wskutek wykopów fundamentowych, wykopów dla wykonania urządzeń infrastruktury technicznej (przyłączy) oraz ciągów komunikacyjnych, zmieni się pokrycie gleby pod względem gatunków i formy utrzymania roślin;
- wody powierzchniowe: realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu nie powinna wpłynąć negatywnie na stan wód powierzchniowych ze względu na podtrzymanie sposobu zagospodarowania zgodnego ze stanem istniejącym obszaru objętego projektem planu. Ponadto przy przestrzeganiu zasad odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami, zawartych w ustaleniach projektu planu oraz przepisach odrębnych, nastąpi ograniczenie wpływu planowanego oraz istniejącego zagospodarowania na jakość wód powierzchniowych – projekt planu wymusza stosowanie przyjaznej dla środowiska gospodarki wodno-ściekowej poprzez m.in. obowiązek odprowadzania ścieków w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków, czy poprzez ustalenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu; projektowane zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia nieosiągnięciem celów środowiskowych określonych w „*Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*”;
- wody podziemne: przy przestrzeganiu zasad odprowadzania ścieków i gospodarowania odpadami zawartych w ustaleniach projektu planu oraz przepisach odrębnych, nie powinno nastąpić pogorszenie jakości wód podziemnych; ustalenia zawarte w projekcie planu nie wpłyną na stan jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 82, kod: PLGW600082 – projekt planu wymusza stosowanie przyjaznej dla środowiska gospodarki wodno-ściekowej poprzez m.in. obowiązek odprowadzania ścieków w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków; projektowane zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia nieosiągnięciem celów środowiskowych określonych w „*Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry*”;
- klimat: skala oraz rodzaj inwestycji na przedmiotowym obszarze nie będą miały wpływu na zmiany klimatyczne, jedynie w skali lokalnej może nastąpić wzrost temperatury podłoża oraz zmniejszenie wilgotności powietrza na skutek ograniczania powierzchni biologicznie czynnej.

Analiza odporności ustaleń projektowanego dokumentu na zmiany klimatu z uwzględnieniem klęsk żywiołowych

W projekcie planu zawarto szereg ustaleń uwzględniających zmieniające się warunki klimatyczne, w tym występowanie klęsk żywiołowych. Realizacja powyższych ustaleń ma za zadanie ograniczenie do niezbędnego minimum skutków ww. procesów klimatycznych.

Do powyższych zapisów należy zaliczyć m.in.:

- obowiązek maksymalnego zagospodarowania wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalnego spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników – jest to zapis, który w przypadku występowania opadów nawalnych, gwałtownych burz, gwarantuje, że woda opadowa nie będzie odprowadzana bezpośrednio do odbiorników (np. rowów melioracyjnych, cieków), lecz zinfiltrowuje (w części) do gruntu,
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdego terenu budowlanego – zapis gwarantujący możliwość infiltrowania wód opadowych czy roztopowych w części do gruntu, spowalniający ewentualne procesy spływania wód,
- w strefach ochronnych od istniejącej i planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi i zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów – przeciwdziałanie skutkom gwałtownych burz, wiatrów,
- dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 100 kW – zmiany klimatu wywierają bezpośredni wpływ na dostawy energii (brak dostaw, ograniczenie zużycia) i popyt na nią. Umożliwienie indywidualnych realizacji OZE to dywersyfikacja źródeł uzyskiwania energii oraz wykorzystanie wzrostu nasłonecznienia wynikającego ze zmian klimatycznych,
- zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej lub w oparciu o indywidualne (lokalne) źródła ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych, dopuszcza się wykorzystanie alternatywnych źródeł ciepła w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych urządzeń wytwarzających energię ciepłą z odnawialnych źródeł o mocy nieprzekraczającej 100 kW – ograniczenie emisji do środowiska, przyczyniającej się do zmian klimatu i wpływającej na nasilenie gwałtownych zjawisk pogodowych.

Podsumowując, ustalenia planu uwzględniają w wystarczający sposób zmieniające się warunki klimatyczne, są na nie odporne.

Analiza oddziaływania zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na ustalenia projektowanego dokumentu – przy formułowaniu poszczególnych zapisów wzięto pod uwagę zmieniające się warunki klimatyczne oraz nieprzewidywalność szeregu zjawisk atmosferycznych. Ekstremalne zjawiska pogodowe i konieczność zapobiegania ich katastrofalnym skutkom przełożyły się na wprowadzenie do projektu planu ustaleń wpisujących się do krajowej polityki adaptacyjnej. Za-

pisy w projekcie planu służą odbudowie naturalnej retencji wodnej w celu zniwelowania suszy hydrologicznej i ochrony przed podtopieniami oraz umożliwienie wykorzystania OZE do produkcji energii.

- rośliny i zwierzęta, bioróżnorodność: na skutek realizacji ustaleń zawartych w projekcie planu struktura gatunkowa roślin i zwierząt ulegnie przekształceniu ze względu na zwiększenie powierzchni terenów budowlanych;
- ekosystemy i krajobraz: projektowanie zagospodarowanie wpłynie na istniejące na danym obszarze ekosystemy i otaczający krajobraz – tereny otwarte zostaną zurbanizowane;
- zabytki i dobra materialne: ustalenia projektu planu uwzględniają zewidencjonowane stanowisko archeologiczne, nie wpłyną również na zabytki i dobra materialne zlokalizowane poza granicami opracowania;
- zdrowie ludzi: zgodnie z ustaleniami w projekcie planu, oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych; przepisy odrębne regulują maksymalne wartości zanieczyszczeń w jakich mogą przebywać ludzie oraz sposoby przeciwdziałania narażenia ludzi na niebezpieczeństwo; przy prowadzeniu działalności zgodnych z przepisami oraz przestrzeganiu zasad BHP nie występuje niebezpieczeństwo zagrożenia zdrowia osób przebywających na obszarze objętym planem lub poza nim. Wskazano również tereny zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz mieszkaniowo-usługowej jako tereny normowane akustycznie – nakłada to na użytkowników obowiązek respektowania norm hałasowych ustalonych dla terenów.

6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

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

- bezpośrednie – zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku zabudowania powierzchni ziemi – obiekty budowlane oraz nawierzchnie utwardzone,
- pośrednie – z powodu zajęcia pod zabudowę terenów obecnie czynnych biologicznie dojdzie do obniżenia różnorodności biologicznej obszaru;
- wtórne – ogrzewanie budynków, spalanie surowców energetycznych oraz eksploatacja pojazdów samochodowych są źródłem emisji gazów obniżających odczyn opadów atmosferycznych (kwaśne deszcze), na których oddziaływanie narażone są gleby oraz roślinność;
- skumulowane – brak,

- krótkoterminowe, chwilowe – hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego, występujące w fazie realizacji obiektów;
- średnioterminowe – unieczynnienie powierzchni ziemi w fazie realizacji inwestycji;
- długoterminowe, stałe – po zrealizowaniu nowych budynków emitowane będą standardowe zanieczyszczenia związane z funkcjonowaniem terenów zabudowanych.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie powodować bezpośredniego oddziaływania na obszary Natura 2000, które położone są w znacznej odległości od terenów objętych projektem planu.

7. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Ograniczenie negatywnych ustaleń projektu planu powinno polegać na pełnym przestrzeganiu ustaleń w nim zawartych.

Wymienione w ustaleniach szczegółowych niniejszego projektu planu wskaźniki urbanistyczne dotyczące poszczególnych terenów, należy traktować jako niezbędne minimum w procesie ochrony zasobów środowiska przyrodniczego.

8. Rozwiązania alternatywne do projektu planu

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Zagospodarowanie ustalone w projekcie planu jest zgodne z polityką przestrzenną gminy i jest wynikiem kierunków ustalonych w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wieluń.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów, sposobu ich zagospodarowania, warunków podziału na działki, warunków dla istniejącej i projektowanej zabudowy oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej gwarantują prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru.

Jako jedno z rozwiązań alternatywnych można zaproponować pozostawienie terenów objętych projektem planu w niezmienionym stanie, tj. bez wprowadzania ustaleń projektu planu. Nie doszłoby wówczas do realizacji kontynuacji osiedla mieszkaniowego, a w konsekwencji do opisanych w prognozie przekształceń środowiska przyrodniczego.

Drugim rozwiązaniem alternatywnym mogłoby być umożliwienie realizacji poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych, lecz z mniejszą intensywnością zagospodarowania, np. poprzez podniesienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszenie wskaźnika intensywności

zabudowy czy ewentualnie wprowadzenie na części ww. obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Powyższe rozwiązania byłyby korzystne z punktu widzenia ochrony środowiska, lecz niekorzystne pod względem ekonomicznym oraz sprzeczne z zamierzeniami inwestycyjnymi na danym obszarze. Należy podkreślić, że analizowany obszar znajduje się w granicach miasta, w sąsiedztwie istniejącego i rozwijającego się Osiedla Stare Sady, dla którego stanowi on rezerwę rozwojową. Wobec powyższego, ustalenie terenów budowlanych jest właściwe z punktu widzenia polityki przestrzennej gminy.

Reasumując, ustalenia zawarte w projekcie planu pozwolą uzyskać zagospodarowanie optymalne pod względem możliwości prowadzenia dalszych inwestycji, z poszanowaniem aspektów związanych z ochroną środowiska przyrodniczego. Ustalona w projekcie miejscowego planu lokalizacja terenów budowlanych oraz zapisane warunki ich zagospodarowania zostały wprowadzone w sposób najbardziej korzystny dla inwestycji z zachowaniem bezpieczeństwa ludzi i przyrody oraz bez konfliktu z terenami sąsiednimi.

9. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Niniejsze opracowanie zawiera informacje i ustalenia wynikające z prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zatwierdzonej uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.

Zakres informacji ogranicza się do przeanalizowania istniejących problemów ochrony środowiska, jak również oceny warunków zagospodarowania terenu, określonych w ww. opracowaniu planistycznym i wynikających z potrzeb ochrony środowiska, a także oceny wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi oraz obiekty środowiska kulturowego.

10. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)

Metoda analizy realizacji projektowanego dokumentu polega na ocenie projektowanego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach planu działań zapobiegających, ograniczających, kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i w razie potrzeby zaproponowanie dodatkowych uzupełnień.

11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

**(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. d ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity
Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)**

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

**(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku [...] – tekst jednolity
Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.)**

Niniejszy dokument jest prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia, którego procedura sporządzania została zainicjowana uchwałą Nr XXV/390/20 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 31 marca 2020 roku.

Sporządzony dokument prezentuje i ocenia ww. plan z punktu widzenia problemów środowiska przyrodniczego. Jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo – zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Prognoza podzielona jest na trzy zasadnicze rozdziały, które dotyczą:

- informacji ogólnych na temat sporządzanego dokumentu, jego podstaw prawnych, przedmiotu i celu opracowania oraz materiałów wykorzystywanych przy sporządzaniu prognozy,
- analizy i oceny stanu istniejącego środowiska,
- projektowanego zagospodarowania i jego potencjalnego niekorzystnego wpływu na środowisko przyrodnicze.

Obszar objęty opracowaniem położony jest przy południowo-wschodniej granicy miasta Wielunia przy ulicy 18 Stycznia, w obrębie geodezyjnym 15, w sąsiedztwie sołectwa Ruda. Obejmuje powierzchnię około 26 ha. Istniejąca zabudowa skupia się w północnej części opracowania – wzdłuż ul. 18 Stycznia – drogi wojewódzkiej nr 486. Część zabudowy posiada wjazdy bezpośrednio na drogę wojewódzką, natomiast część w sposób pośredni poprzez sięgacze obsługujące po kilka działek. Występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ale także zabudowa usługowa, garaże przy zachodniej granicy oraz ujęcie wód podziemnych w południowej części opracowania. Pozostałe tereny stanowią grunty wolne od zabudowy – użytkowane rolniczo oraz nieużytkowane. Przy zachodniej granicy obszaru usytuowana jest napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Część gruntów w południowej i wschodniej części analizowanego obszaru jest zmeliorowana.

Celem opracowania analizowanego projektu planu jest ustalenie zasad zagospodarowania dla funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym szeregowej

i rezydencjonalnej - o mniejszej intensywności, oraz mieszkaniowo-usługowej wraz z towarzyszącymi terenami obsługi komunikacji samochodowej oraz zieleni urządzonej, w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Stare Sady. Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowiej – MNS, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, zabudowy rezydencjonalnej – MR, zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MN/U, urządzeń obsługi gospodarki wodnej – W, obsługi komunikacji samochodowej – KS, obsługi komunikacji samochodowej z towarzyszącą zielenią – KS/Z, zieleni urządzonej – ZP, dróg i ciągów publicznych – KD, komunikacji pieszej – placu publicznego – KX.

W wyniku przeprowadzonej w prognozie wieloaspektowej analizy stwierdzono, że wskazanie terenów budowlanych wpłynie na stan środowiska przyrodniczego poprzez m.in. unieczynnienie części gruntów pod nową zabudowę i drogami, emisję zanieczyszczeń do środowiska, przekształcenie krajobrazu otwartego na zabudowany.

W projekcie miejscowego planu wprowadzono ustalenia mające na celu zminimalizowanie potencjalnego negatywnego oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko przyrodnicze. W tym celu wprowadzono m.in. następujące ustalenia:

- wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
- w ramach poszczególnych terenów określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- oddziaływanie na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- wyznaczono tereny zieleni urządzonej (ZP) z obowiązkiem zagospodarowania w formie parku osiedlowego oraz tereny obsługi komunikacji indywidualnej z towarzyszącą zielenią (KS/Z), dla których ustalono zieleni, jako jedno z podstawowych przeznaczeń;
- ustalono obowiązek realizacji zieleni komponowanej wzdłuż południowej części planowanego głównego ciągu pieszego;
- uwzględniono strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych na działce nr ew. 145 ob. 15 zgodnie z udzielonym pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód;
- dla ochrony zdrowia użytkowników poszczególnych terenów wyznaczono strefy ochronne od istniejącej i planowanej napowietrznej linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;

- obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym m.in. zasady porządkowania i przekształceń terenów zainwestowanych, warunki zagospodarowania, wyposażenia w urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej terenów o niedokończonych procesach urbanizacji oraz przeznaczonych do urbanizacji, a także zasady zagospodarowania terenów współtworzących system ekologiczny, których celem jest pełna ochrona i zachowanie walorów przyrodniczych;
- określono zasady realizacji projektowanej zabudowy, zapewniające racjonalne i harmonijne wkomponowanie się w krajobraz naturalny;
- zakaz stosowania technologii i paliw powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustalono:
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu,
 - obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalnego spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,
 - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaliczono poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych;
- w zakresie gospodarki odpadami ustalono obowiązek gromadzenia i usuwania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.