

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
WYBRANYCH TERENÓW W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA  
PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

Zlecniodawca: **Gmina Wieluń**

Autor: **mgr Dariusz Kiedrzyński**

Łódź, listopad 2015 r.

## **SPIS ZAWARTOŚCI:**

- **Część tekstowa**

- Opis

- **Część graficzna**

- Rysunek prognozy oddziaływania na środowisko      1: 10000

Wytyczenie do publicznego wglądu

## **SPIS TREŚCI**

### **1. INFORMACJE OGÓLNE**

- 1.1. Przedmiot i cel opracowania
- 1.2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą
- 1.3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy
- 1.4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe
- 1.5. Powiązania z innymi dokumentami

### **2. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena**

- 2.1 Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania
- 2.2 Charakterystyka sąsiedztwa
- 2.3 Istniejące problemy ochrony środowiska
- 2.4 Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektu mpzp

### **3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena**

- 3.1 Cele ochrony środowiska
- 3.2 Opis projektowanego zagospodarowania
- 3.3 Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w mpzp wynikających z potrzeb ochrony środowiska
- 3.4 Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze i zdrowie ludzi
- 3.5 Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko oraz obiekty środowiska kulturowego
- 3.6 Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń mpzp na środowisko przyrodnicze
- 3.7 Rozwiązania alternatywne do projektu mpzp
- 3.8 Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania
- 3.9 Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu
- 3.10 Transgraniczne oddziaływanie na środowisko
- 3.11 Streszczenie w języku niespecjalistycznym

## **1. INFORMACJE OGÓLNE**

### **1.1. Przedmiot i cel opracowania**

**(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia.

Opracowanie, dla którego potrzeb sporządzona jest niniejsza prognoza obejmuje wybrane, pojedyncze tereny, dla których zaistniała konieczność weryfikacji ustaleń obecnie obowiązujących miejscowych planów.

Potrzeba aktualizacji wynika z konieczności dostosowania parametrów zagospodarowania i funkcji do faktycznego stanu zagospodarowania i własności oraz do planowanych przez właścicieli pojedynczych działek, w tym samorządu, nieruchomości zamierzeń inwestycyjnych.

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

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

Niniejszą prognozę opracowano przede wszystkim 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 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434).

W celu ułatwienia odnoszenia się do ww. przepisów, w tytułach rozdziałów przywołano stosowne ustępy, artykuły używając skrótów: ustawa, rozporządzenie.

Prognoza zawiera część opisową – tekst i część graficzną.

### **1.2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą**

**(art. 51 ust. 2 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)**

Zasięg terenu objętego prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzoną dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmuje wybrane tereny na obszarze miasta Wielunia, których granice zostały wskazane zarówno na załączniku Nr 1 stanowiącym integralną część miejscowego planu – rysunku planu, jak również na rysunku prognozy środowiskowej.

Projekt miejscowego planu obejmuje 20 kolejno ponumerowane tereny o zróżnicowanym przeznaczeniu, położone w 11 różnych lokalizacjach w obszarze miasta Wielunia.

Tereny objęte opracowaniem usytuowane są nierównomiernie w obszarze miasta Wielunia, lecz z wyłączeniem jego ścisłego centrum oraz północnej części miasta.

Do grupy większych powierzchniowo terenów objętych opracowaniem należą: teren stadionu miejskiego przy ul. Wojska Polskiego, tereny przemysłowo-usługowe przy ul. Traugutta, przy ul. Warszawskiej i Fabrycznej oraz teren dawnego kamieniołomu wapienia przy ul. Częstochowskiej. Pozostałe tereny stanowią w większości pojedyncze nieruchomości lub działki.

Ustalenia przedmiotowego projektu miejscowego planu umożliwiają:

- rozbudowę istniejących zakładów produkcyjnych w rejonie ulic: Rymarkiewicz, Fabrycznej, Traugutta, Sieradzkiej,
- rozwój funkcji usługowo-mieszkalnej i usługowej na wskazanych nieruchomościach przy ulicach: Głowackiego, Wojska Polskiego, Chopina, Rymarkiewicz oraz w rejonie ul. 3-go Maja,
- ochronę walorów kulturowych dawnego kamieniołomu wapienia jurajskiego przy ul. Częstochowskiej,
- rozwój funkcji sportowo-rekreacyjnej dla terenu stadionu miejskiego wraz z bezpośrednim sąsiedztwem przy ul. Wojska Polskiego,
- realizację zaplecza parkingowego w rejonie cmentarzy przy ulicach: 3-go Maja – Szpitalna, POW.

### **1.3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy**

**(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)**

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

Zastosowana w niniejszym opracowaniu metoda sporządzenia prognozy polegała na porównaniu funkcjonowania obszaru objętego opracowaniem w chwili obecnej, z funkcjonowaniem przewidywanym jako skutek realizacji ustaleń niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### 1.4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)

##### Podstawy prawne:

- *zagospodarowanie przestrzenne, prawo budowlane, inżynieria:*
  - ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434),
  - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.),
  - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690 z późn. zm.),
  - rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 81),
  - rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. z 2000 r. Nr 63, poz. 735 z późn. zm.),
  - rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640),
  - rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.),
  - ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 594 z późn. zm.);
- *ochrona środowiska, ochrona przyrody:*
  - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.),
  - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. 2013r. poz. 627 z późn. zm.),
  - ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.),
  - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397 z późn. zm.),
  - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. 2014 r., poz. 1409);
  - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunków grzybów (Dz. U. 2014 r., poz. 1408);

- rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. 2014 r., poz. 1348);
- *powierzchnia ziemi, geologia:*
  - ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 196 z późn. zm.),
  - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. z 2002 r. Nr 165, poz. 1359),
  - ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1205 z późn. zm.);
- *odpady:*
  - ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1399 z późn. zm.),
  - ustawa z dnia 14 grudnia 2013 r. o odpadach (t.j. Dz. U. 2013 r. poz. 21 z późn. zm.),
  - rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 października 2002 r. w sprawie rodzajów odpadów, które mogą być składowane w sposób nieselektywny (Dz. U. z 2002 r. Nr 191, poz. 1595),
  - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 maja 2004 r. w sprawie warunków, w których uznaje się, że odpady nie są niebezpieczne (Dz. U. z 2004 r. Nr 128, poz. 1347);
- *gospodarka wodno-ściekowa:*
  - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 469),
  - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 17 grudnia 2002 r. w sprawie śródlądowych wód powierzchniowych lub ich części stanowiących własność publiczną (Dz. U. z 2003 r. Nr 16, poz. 149);
- *powietrze, hałas:*
  - rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
  - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. z 2003 r. Nr 192, poz. 1883);
- *inne:*
  - uchwała Nr XLI/503/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i sołectwa Dąbrowa,
  - uchwała Nr XLIII/527/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 10 września 2014 r. zmieniająca uchwałę Nr XLI/503/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i sołectwa Dąbrowa,
  - uchwała Nr V/51/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 stycznia 2015 r. zmieniająca uchwałę Nr XLI/503/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do

sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i sołectwa Dąbrowa,

- uchwała Nr XII/137/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 września 2015 r. zmieniająca uchwałę Nr XLI/503/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i sołectwa Dąbrowa.

Opracowania planistyczne, raporty, programy ochrony i rozwoju, inne dokumenty:

- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego zatwierdzony uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.,
- Wieloletni Program Inwestycyjny Województwa Łódzkiego na lata 2008 – 2013, Uchwała Sejmiku Województwa Łódzkiego Nr XXVII/647/08 z dnia 17 czerwca 2008 roku,
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020 przyjęta Uchwałą Nr LI/865/2006 sejmiku Województwa Łódzkiego z 31 stycznia 2006 r.,
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zatwierdzona uchwałą Nr XXXII/398/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 września 2013 r.,
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zatwierdzona uchwałą Nr XII/136/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 września 2015 r.,
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Wielunia sporządzone dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr XXXII/398/13 z dnia 12 września 2013 r.,
- Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2013 roku, WIOŚ, 2014 r.,
- Bilans zasobu kopalin i wód podziemnych w Polsce za 2013 r., PIG, 2014 r.,
- Strategia rozwoju powiatu wieluńskiego, Wieluń, 2008 r.,
- Strategia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Wieluń na lata 2004-2013, Wieluń, 2004 r.,
- Lokalny program rewitalizacji miasta Wielunia na lata 2007 – 2013, Wieluń, 2007 r.,
- Gminna ewidencja zabytków, Wieluń, 2009 r.
- Plan gospodarki odpadami województwa łódzkiego 2012, Łódź, 2012 r.,
- Program ochrony środowiska w gminie Wieluń, Wieluń, 2004 r.,
- Wieloletni Plan Inwestycyjny Gminy Wieluń na lata 2007 – 2013, Wieluń, 2007 r.,
- Program rozwoju kultury w Wieluniu na lata 2010 – 2015, Wieluń, 2010 r.,
- Wieloletni Program Rozwoju i Modernizacji Urządzeń Wodociągowych i Urządzeń Kanalizacyjnych na lata 2011 – 2013, Wieluń, 2010 r.,
- Program rozwoju bazy sportowej w gminie Wieluń, Wieluń, 2006 r.,
- Projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe gminy Wieluń na lata 2004 – 2020, Wieluń, 2004 r.,

- Plan rozwoju przedsiębiorstwa Energetyka Ciepła Sp. z o.o. w Wieluniu w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zaopatrzenia w ciepło, Wieluń, 2003 r.,
- Projekt kaskadowego wykorzystania wód geotermalnych na terenie gminy Wieluń, Pogeotermia Sp. z o.o. PAN, Kraków, Wieluń, 2004 r.,
- Dane statystyczne Urzędu Statystycznego w Łodzi – [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl),
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa miasta - 1:2000,
- materiały z wizji i inwentaryzacji w terenie.

#### **1.5. Powiązania z innymi dokumentami**

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)

Niniejsze opracowanie jest ściśle powiązane z następującymi dokumentami:

- Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego zatwierdzonym uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.,
- Zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zatwierdzonej uchwałą Nr XII/136/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 września 2015 r.,
- obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, które podlegają przedmiotowej zmianie,
- opracowaniem ekofizjograficznym dla miasta Wielunia sporządzonym dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/398/13 z dnia 12 września 2013 r.

Wszelkie ustalenia zawarte w badanym 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.

## **2. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena**

### **2.1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania**

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. a, b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)

W opisie stanu istniejącego środowiska przyrodniczego, oprócz materiałów z inwentaryzacji w terenie, wykorzystano również dane pochodzące z opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla potrzeb zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr XXXII/398/13 z dnia 12 września 2013 r.

## Środowisko przyrodnicze

### Położenie geograficzne

Projekt miejscowego planu obejmuje 20 kolejno ponumerowane tereny położone w 11 fragmentach miasta.

Łączna powierzchnia terenów objętych opracowaniem wynosi około 50 ha i stanowi to niespełna 3% powierzchni całego miasta Wielunia (1700 ha).

Rozmieszczenie terenów objętych opracowaniem charakteryzuje nierównomierność.

Jednak można wytypować miejsca koncentracji terenów:

- w zachodniej i północno-zachodniej części miasta przy granicy z sołectwem Dąbrowa (4 lokalizacje – przy ul. Wojska Polskiego – 2, przy ul. Traugutta – 1 oraz przy ul. Sieradzkiej – 1),
- w południowej części miasta w okolicach cmentarza przy ul. 3-go Maja (2 lokalizacje – dawny kamieniołom przy ul. Częstochowskiej oraz teren położony bezpośrednio przy ulicy prowadzącej w kierunku Opola),
- w centralnej części miasta przy zbiegu ul. Warszawskiej i linii kolejowej relacji Górny Śląsk – Herby Nowe (4 lokalizacje – teren przy cmentarzu ewangelickim przy ul. POW, teren przy ul. Głowackiego, teren przy ul. Krakowskie Przedmieście oraz grupa terenów przy ul. Fabrycznej,
- w północno-wschodniej części miasta przy ul. Rymarkiewicz – 2 lokalizacje.

### Rzeźba terenu

Współczesna rzeźba badanego terenu uformowała się w wyniku oddziaływania bardzo złożonych czynników, z których największą rolę odegrało zlodowacenie środkowopolskie – stadiał Warty.

Warunki fizjograficzne dla poszczególnych terenów objętych opracowaniem są następujące:

- **1P-U** – przy ul. Rymarkiewicz - rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, wysokości bezwzględne od 174 do 175 m n.p.m.; teren otoczony nasypami (z wyłączeniem części północnej);
- **2U/Z** – przy ul. Rymarkiewicz - rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, wysokości bezwzględne w okolicach 173 m n.p.m.;
- **3P-U** – przy ul. Fabrycznej - rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, wysokości bezwzględne od 173 do 174 m n.p.m.;
- **4P-U** – przy ul. Fabrycznej - rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, w zachodniej części teren wznosi się nieznacznie w kierunku północnym, wysokości bezwzględne od 172 do 175,5 m n.p.m.;
- **5WS** – przy ul. Fabrycznej - teren wód śródlądowych;
- **6Z** – przy ul. Fabrycznej - rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, wysokości bezwzględne w okolicach 174 m n.p.m.;
- **7P-U** – przy ul. Fabrycznej - rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, wysokości bezwzględne od 173 do 175 m n.p.m.; teren nieznacznie wznosi się ku południowemu wschodowi;
- **8P-U** – przy ul. Fabrycznej - rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, wysokości bezwzględne od 174 do 175 m n.p.m.;

- **9U/Z** – przy ul. Częstochowskiej - teren dawnego wyrobiska wapienia, w związku z czym charakteryzujący się żywą rzeźbą, licznymi spadkami terenu, urwiskami – zwłaszcza w jego centralnej części, teren znacznie ulega wywyższeniu w kierunku południowego zachodu od 193 do 203 m n.p.m.;
- **10P-U** przy ul. Traugutta rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, wysokości bezwzględne od 180 do 183 m n.p.m.;
- **11WS** – przy ul. Powstańców (teren stadionu miejskiego) - teren wód śródlądowych;
- **12U/Z** – teren stadionu miejskiego położony przy ul. Wojska Polskiego charakteryzujący się silnie przekształconą rzeźbą (sztuczną) z licznymi nasypami, wysokości bezwzględne od 177 w północnej części terenu do 180-181 m n.p.m. w południowej i południowo – zachodniej jego części;
- **13WS** – teren sztucznego zbiornika wodnego w parku miejskim przy ul. Wojska Polskiego;
- **14P-U** – przy ul. Sieradzkiej - rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, wysokości bezwzględne od 174 do 176 m n.p.m.;
- **15U/MN** – przy ul. Wojska Polskiego - rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, wysokości bezwzględne w okolicach 180 m n.p.m.;
- **16U/MN** – przy ul. Głowackiego - rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, wysokości bezwzględne w okolicach 175 m n.p.m.;
- **17U** – przy ul. Krakowskie Przedmieście - rzeźba jest nieurozmaicona, wypłaszczenie, wysokości bezwzględne w okolicach 176,5 m n.p.m.;
- **18KS** – przy ul. POW (okolice cmentarza ewangelickiego) - rzeźba jest nieurozmaicona, spadek terenu w kierunku północno-zachodnim – wysokości bezwzględne od 180,5 do 182,5 m n.p.m.;
- **19U/MN** – przy ul. 3-go Maja - teren o urozmaiconej rzeźbie – wysokości bezwzględne zwiększają się ku północnemu wschodowi - od 190 do 198 m n.p.m.;
- **20KS** – przy ul. 3-go Maja - teren o urozmaiconej rzeźbie – wysokości bezwzględne zwiększają się ku północnemu wschodowi - od 195,5 do 198,5 m n.p.m.

Na opracowanym terenie można wydzielić następujące formy morfologiczne:

- pagóry jurajskie (południowa część miasta),
- fragmenty wysoczyzny polodowcowej (północno-wschodnia część miasta).

Oprócz wymienionych form naturalnych występują dość formy pochodzenia antropogenicznego (nasypy – stadion miejski oraz zrównania na terenach zabudowanych).

Reasumując należy stwierdzić, że rzeźba badanego obszaru pod kątem przydatności dla zabudowy jest dość korzystna (z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku symbolem 9U/Z, 19U/MN i 20KS).

Przeważa powierzchnia płaska, co nie stwarza ograniczeń dla rozwoju budownictwa.

### Budowa geologiczna

Pod względem geologicznym rejon Wielunia położony jest w obrębie Jury Krakowsko - Częstochowskiej, która stanowi część wielkiej jednostki tektonicznej zwanej Monokliną Przedsudecką.

W dużej części tereny objęte opracowaniem zbudowane są z utworów czwartorzędowych (środkowa, południowo-wschodnia, północna i północno - zachodnia część miasta) - a uszczegóławiając z plejstocenijskiej gliny zwałowej rozcinanej wyspowo młodszymi utworami (jurajskimi).

Wyjątek stanowią tereny położone w południowo-zachodniej części miasta: teren przy ul. Wojska Polskiego i przy szpitalu miejskim - zbudowany w przewadze z plejstocenijskich piasków, żwirów i głazów lodowcowych; teren stadionu miejskiego przy ul. Wojska Polskiego zbudowany oprócz ww. utworów czwartorzędowych z piaskowców, pisaków, żwirów, ilów, łupków i glinek ogniotrwałych i węgla jury dolnej; tereny przy ul. Fabrycznej (północno-wschodnia część miasta) zbudowane oprócz czwartorzędowej gliny zwałowej z holocenijskich mułków, piasków i żwirów rzecznych.

Najciekawszą budowę geologiczną posiada teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9U/Z (przy ul. Częstochowskiej), który jest zbudowany z utworów jury górnej (wapień, margle, mułowce) oraz jury środkowej (piaskowców, wapieni i łupków ilastych) - wydobywanych przed laty mieszczącym się w tej lokalizacji kamieniołomie.

### Surowce mineralne

Wśród surowców budowlanych w rejonie m. Wielunia na uwagę zasługują wyłącznie surowce węglanowe - wapień jurajskie. Z powszechnym ich występowaniem, eksploatowane były już od bardzo dawna, o czym świadczą liczne wyrobiska poeksploatacyjne, do których można zaliczyć teren zlokalizowany przy ul. Częstochowskiej (9U/Z) - dawny Kamieniołom Kowalskiego - obecnie wyłączony z użytkowania (nieczynny).

### Wody powierzchniowe i podziemne

Pod względem hydrograficznym obszar objęty opracowaniem położony jest w obszarze zlewni rzeki Pyszej w dorzeczu Warty. Rzeka Pyszna jest lewobrzeżnym dopływem rzeki Oleśnicy.

Przez tereny objęte opracowaniem (teren położony przy ul. Fabrycznej, teren stadionu miejskiego przy ul. Wojska Polskiego) i w bezpośrednim sąsiedztwie (teren 2U/Z przy ul. Rymarkiewicz) przebiegają jedynie rowy i kanały będące dopływem Kanału Wieluńskiego kończącego swój bieg w rzece Pyszej.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12U/Z - stadion miejski - jest położony sztuczny zbiornik wodny (oznaczony na rysunku planu symbolem 13WS).

Pod względem regionalizacji hydrogeologicznej tereny objęte opracowaniem położone są w obrębie jurajskiego piętra/poziomu wodonośnego o zasobach dyspozycyjnych wahających się w granicach 100 -300 m<sup>3</sup>/dobę-km<sup>2</sup>.

### Klimat

Klimat jest typowy dla terenów centralnej Polski - wg podziału kraju na regiony klimatyczne W. Okołowicza położony jest w regionie o słabnących wpływach oceanicznych, cechującym się stosunkowo małymi amplitudami temperatury powietrza - wczesną wiosną, latem stosunkowo długim, zimą łagodną i krótką z mało trwałą pokrywą śnieżną.

Kraina klimatyczna, w której położony jest Wieluń charakteryzuje się średnią temperaturą stycznia  $-2,0^{\circ}\text{C}$ , średnią temperaturą lipca  $18,2^{\circ}\text{C}$ ; zima trwa średnio 80 dni, lato natomiast 98 dni. Dni pogodnych z zachmurzeniem poniżej 2 notuje się średnio w roku 61, natomiast dni pochmurnych z zachmurzeniem ponad 8 – 110 dni. Średni roczny opad atmosferyczny wynosi 550 mm – poniżej średniej dla Polski, która wynosi 600 mm.

Wilgotność względna powietrza nie odbiega wartościami od innych obszarów środkowej Polski, mianowicie średnio w roku wynosi ona 81%. Z zagadnieniem wilgotności wiąże się problem występowania mgieł. W skali rocznej notuje się średnio 42 dni z mgłą.

#### Gleby

Tereny objęte opracowaniem położone są na glebach o klasach III – VI, typu bielcowego i brunatnego o zróżnicowanej jakości użytkowej. W części północnej ww. gleby zbudowane są z pyłów zwykłych całkowitych lub podzielonych glinami albo piaskami oraz glin lekkich, najczęściej pylastych nieco spiaszczonych w wierzchniej warstwie o niewielkiej miąższości (do 50 cm).

W części południowej ww. gleby są utworzone z utworów piaszczystych, mniej zasobnych w składniki mineralne.

W południowo-zachodniej części miasta dominują gleby mało korzystne do produkcji rolnej, przydatne do produkcji mało wymagających roślin, w drugiej kolejności do wykorzystania na cele rolnicze, gleby niekorzystne do wykorzystania rolniczego oraz gleby użytków zielonych (tereny przy ul. Wojska Polskiego i szpitala miejskiego).

Tereny położone po wschodniej stronie linii kolejowej relacji Górny Śląsk – Herby Nowe są przydatne do produkcji rolniczej – kompleksy pszenne oraz zbożowo – pastewne.

Tereny położone w okolicach centrum miasta leżą na gruntach zurbanizowanych.

#### Szata roślinna

Tereny objęte opracowaniem są terenami typowo miejskimi, tj. zabudowanymi lub przygotowanymi pod zabudowę.

W związku z tym, porastająca je szata roślinna ma również charakter miejski i jej udział w powierzchni poszczególnych terenów jest relatywnie niski (kosztem powierzchni zabudowanej), stanowią ją pojedyncze drzewa (najczęściej tzw. samosiejki), chaotyczne zakrzewienia, trawniki oraz połacie pozostawione w nieużytkowaniu z porastającą je roślinnością niską.

Do tych terenów można zaliczyć tereny położone przy ul. Rymarkiewicz (północna część miasta), przy ul. Sieradzkiej (teren przemysłowo-usługowy), przy ul. Traugutta (teren przemysłowo-usługowy) oraz teren przy ul. Krakowskie Przedmieście.

Wzdłuż cieków wodnych zlokalizowanych wzdłuż terenów 7P-U, 4P-U i 8P-U występują pojedyncze drzewa, zaś działka nr ew. 146/1 jest zadrzewiona.

Na terenie dawnego wyrobiska wapieni przy ul. Częstochowskiej (9U/Z) zachowała się roślinność wysoka w postaci drzew i krzewów, chaotycznie obrastające zbocza wyrobiska, a na terenie położonym przy szpitalu miejskim występuje szpaler drzew (topole).

Teren stadionu miejskiego przy ul. Wojska Polskiego (12U/Z) jest terenem zazielenionym, uporządkowanym, wchodzącym w skład tzw. zieleni miejskiej i będący zapleczem wielońskiego kompleksu leśnego (zachodnia część miasta). Na tym terenie występuje roślinność niska – antropogeniczna oraz roślinność wysoka w postaci drzew (m. in. topole) we wschodniej części terenu – park miejski. W okolicach sztucznego zbiornika wodnego występuje też roślinność typowa dla takich obiektów.

Teren przy ul. Wojska Polskiego (oznaczony symbolem 15U/MN) obejmuje w części tereny zurbanizowane, a w pozostałej części, dotychczas stanowiące pola uprawne, łąki i pastwiska.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 16U/MN jest niezabudowany w całości, choć znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta – przy ul. Głowackiego. W jego południowo-wschodniej części występuje zieleń w formie drzew (samosiejki).

Teren położony przy cmentarzu ewangelickim (18KS) został całkowicie pozbawiony roślinności, podobnie jak teren położony przy ul. Fabrycznej (3P-U), który jest zabudowany i utwardzony.

### **Obszary przyrodnicze prawnie chronione**

Na obszarze objętym niniejszą prognozą nie występują obiekty przyrodnicze objęte prawnie ochroną. Obszar objęty opracowaniem również nie wchodzi w skład obszarów przyrodniczych prawnie chronionych.

### **Stan istniejący zagospodarowania**

Istniejący stan zagospodarowania terenów objętych opracowaniem jest następujący:

- **1P-U** – przy ul. Rymarkiewicz – teren niezabudowany, nieużytkowany, w jego południowej części dawniej występował sztuczny zbiornik wodny, obecnie osuszony;
- **2U/Z** – przy ul. Rymarkiewicz – teren niezabudowany, nieużytkowany, przygotowany pod inwestycje (usunięta zieleń);
- **3P-U** – przy ul. Fabrycznej – teren zabudowany (oprócz jego północnej części) – budynki usługowe, jednopiętrowe, w dobrym stanie technicznym wraz z utwardzoną nawierzchnią z kostki brukowej;
- **4P-U** – przy ul. Fabrycznej – teren zainwestowany, w północno – zachodniej części zabudowany budynkami przemysłowo-usługowymi, we wschodniej części niezabudowany;
- **5WS** – przy ul. Fabrycznej - teren wód powierzchniowych – rów wodny;
- **6Z** – przy ul. Fabrycznej – teren w przewadze niezabudowany, na działce nr ew. 146/2 istnieje budynek gospodarczy;
- **7P-U** – przy ul. Fabrycznej – teren zabudowany halami produkcyjnymi w zachodniej części, we wschodniej i środkowej niezabudowany;
- **8P-U** – przy ul. Fabrycznej – teren zabudowany, obiekty niskie, jednokondygnacyjne, w głębi terenu budynek dwukondygnacyjny, teren użytkowany jako komis, skład samochodów;
- **9U/Z** – przy ul. Częstochowskiej - teren dawnego wyrobiska wapienia, niezabudowany, na jego grzbiecie znajdują się garaże (typowe „blaszaki”);
- **10P-U** przy ul. Traugutta - teren zabudowany od strony ul. Traugutta;
- **11WS** – przy ul. Powstańców - teren wód powierzchniowych;

- **12U/Z** – teren stadionu miejskiego położony przy ul. Wojska Polskiego, na którym znajduje się boisko, dawna strzelnica, budynki WOSiR-u oraz opuszczony budynek zabudowy mieszkaniowej;
- **13WS** – teren sztucznego zbiornika wodnego w parku miejskim przy ul. Wojska Polskiego;
- **14P-U** – przy ul. Sieradzkiej – teren m. in. ARiMR, budynki administracyjno-socjalne oraz przemysłowo-usługowe (niskie, jedno-, dwukondygnacyjne) w dobrym stanie technicznym, teren z małą ilością zieleni;
- **15U/MN** – przy ul. Wojska Polskiego – teren zabudowany budynkami mieszkaniowym i usługowymi związanymi z prowadzeniem hurtowni rowerów (zabudowa w północno-zachodniej części terenu);
- **16U/MN** – przy ul. Głowackiego - niezabudowany;
- **17U** – przy ul. Krakowskie Przedmieście – budynki usługowe jednokondygnacyjne zajmujące znaczną część terenu, plac wybetonowany;
- **18KS** – przy cmentarzu ewangelickim przy ul. POW - teren niezabudowany, w jego zachodniej części zlokalizowane są pojedyncze garaże;
- **19U/MN** – przy ul. 3-go Maja - teren zabudowany obiektami usługowymi tylko w północno-wschodniej części (obsługa cmentarza), pozostała część terenu pełni funkcję nieurządzonego parkingu;
- **20KS** – przy ul. 3-go Maja - teren zabudowany pojedynczym obiektem w północnej części, pozostała część terenu niezabudowana.

Reasumując, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje swym zakresem 20 kolejno ponumerowane tereny, nierównomiernie rozmieszczone w obszarze miasta, charakteryzujące się zróżnicowaniem funkcjonalno-przestrzennym oraz stanem zainwestowania.

Część terenów objętych opracowaniem jest zagospodarowana zgodnie z docelową funkcją – jedynie doprecyzowania lub zmiany wymagają zawarte w obecnych miejscowych planach obowiązujące dla nich ustalenia szczegółowe, w tym wskaźniki urbanistyczne.

Na skutek powyższego będzie możliwe dostosowanie zapisów projektu planu do stanu faktycznego (np. teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej przy ul. Wojska Polskiego) lub intensyfikacja zabudowy (np. teren przemysłowo-usługowy w rejonie ul. Fabrycznej, teren usługowy przy ul. Chopina).

Kolejna część terenów jest zagospodarowana, zainwestowana, lecz obowiązujące podstawowe przeznaczenie terenów i parametry urbanistyczne nie odpowiadają zamierzeniom rozwojowym, inwestycyjnym obecnych właścicieli (np. teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej przy ul. 3-go Maja obecnie wchodzący w skład terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Pozostała część terenów posiada funkcję niezgodną z zamierzeniami inwestycyjnymi właścicieli. W związku z czym plan wprowadza dla nich nową funkcję podstawową (np. usługi przy ul. Rymarkiewicz, parkingi na terenie przy cmentarzu ewangelickim przy ul. POW czy teren dawnego wyrobiska wapieni przy ul. Częstochowskiej i Polnej).

Należy podkreślić, że większość terenów niezainwestowanych położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zagospodarowanych i ich docelowa funkcja stanowi kontynuację istniejącego zagospodarowania.

Do największej grupy terenów objętych opracowaniem należą przemysłowo-usługowe: tereny położone przy ul. Sieradzkiej, ul. Traugutta, ul. Warszawskiej, Fabrycznej i przy ul. Rymarkiewicz.

Kolejną, dość liczną grupę terenów stanowią usługowo-mieszkaniowe: tereny położone przy ul. Głowackiego, 3-go Maja i Wojska Polskiego. W projekcie planu ujęto także jeden teren zabudowy usługowej – przy ul. Chopina (zainwestowany).

Projekt planu obejmuje także tereny zabudowy usług ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki, terenu – teren przy ul. Wojska Polskiego, przy ul. Częstochowskiej i Polnej oraz przy ul. Rymarkiewicz. Dzięki zapisom projektu planu będzie możliwe lokalizowanie parkingów przy ul. POW (przy cmentarzu ewangelickim) i ul. 3-go Maja.

Projekt planu reguluje wymogi dla terenu zieleni urządzonej przy ul. Fabrycznej, jak również wprowadza zapisy dla terenów wód powierzchniowych (przy ul. Wojska Polskiego – teren stadionu miejskiego oraz przy ul. Fabrycznej).

## **2.2. Charakterystyka sąsiedztwa**

**(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...**

**– t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)**

Ze względu na nierównomierne rozmieszczenie poszczególnych terenów w obszarze miasta objętych miejscowym planem, ich sąsiedztwo należy scharakteryzować indywidualnie.

W przypadku terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

**1P-U** – teren przemysłowo-usługowy obecnie niezainwestowany, położony w północno-wschodniej części miasta, jego bezpośrednie sąsiedztwo stanowi od strony północnej ul. Rymarkiewicz i sąsiadujące z nią od strony północnej tereny zabudowy przemysłowo-usługowej i zagrodowej, od strony południowej tereny otwarte w postaci łąk i pastwisk, od strony zachodniej teren przylega do zainwestowanych terenów przemysłowo-usługowej a od wschodniej sąsiaduje z terenami zabudowy zagrodowej,

**2U/Z** – teren usług ze znacznym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki w zdecydowanej części niezainwestowany, położony w północno-wschodniej części miasta, od strony południowej graniczy z dopływem Kanału Wieluńskiego i terenami zabudowy przemysłowo-usługowej, od zachodniej z terenami łąk i pastwisk oraz terenami zabudowy zagrodowej, od północnej z ul. Rymarkiewicz oraz terenami zabudowy zagrodowej, od wschodniej z terenami zabudowy zagrodowej,

**3P-U** – teren przemysłowo-usługowy położony we wschodniej części miasta, zainwestowany w południowym fragmencie, od strony północnej, północno-zachodniej oraz północno-wschodniej graniczy z ul. Fabryczną, po jej drugiej stronie znajdują się tereny zabudowy przemysłowo-usługowej oraz tereny łąk i pastwisk, od południa ów teren graniczy z terenami zabudowy przemysłowo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

**4P-U** – teren położony przy ul. Fabrycznej, zainwestowany tylko w niewielkiej części i stanowiący fragment istniejącego zakładu produkcyjnego, od południa graniczy z kanałem (rów melioracyjny) oraz terenami łąk i pastwisk, lasem, jak również z terenami przemysłowo-usługowymi, od strony zachodniej, północnej i wschodniej teren graniczy z terenami przemysłowo-usługowymi,

**5WS** – teren wód powierzchniowych – dopływ Kanału Wieluńskiego usytuowany wzdłuż terenów przemysłowo-usługowych położonych przy ul. Fabrycznej i objętymi niniejszym opracowaniem,

**6Z** – teren zieleni urządzonej usytuowany wzdłuż dopływu Kanału Wieluńskiego, sąsiadujący z terenami przemysłowo-usługowymi położonymi przy ul. Fabrycznej i objętymi niniejszym opracowaniem,

**7P-U** – teren przemysłowo-usługowy położony przy ul. Fabrycznej i Warszawskiej, w znaczącej części niezainwestowany, jego sąsiedztwo stanowią tereny przemysłowo-usługowe oraz przebiegające przez nie: dopływ Kanału Wieluńskiego oraz teren łąk i pastwisk,

**8P-U** – teren przemysłowo-usługowy, zainwestowany, położony przy ul. Warszawskiej, jego sąsiedztwo stanowi od strony zachodniej teren przemysłowo-usługowy, od południa ulica Warszawska, zaś od północy i wschodu teren łąk i pastwisk oraz dopływ Kanału Wieluńskiego, a w dalszej odległości teren przemysłowo-usługowy,

**9U/Z** – teren usług ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu, działki położony przy ul. Polnej i Częstochowskiej i obejmujący swym zasięgiem teren istniejącego wyrobiska – dawnego kamieniołomu wapienia jurajskiego, jego sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny usług oraz usług ze znaczącym udziałem zieleni, od strony południowo-zachodniej teren graniczy pośrednio z terenem cmentarza,

**10P-U, ~~11P-U~~** – tereny położone przy ul. ul. Traugutta w mieście Wieluniu, tereny przemysłowo-usługowe, częściowo zainwestowane, ich sąsiedztwo stanowią tereny przemysłowo-usługowe, a od południowego-zachodu tereny upraw rolnych,

**11WS** – teren wód powierzchniowych przebiegający wzdłuż terenu stadionu miejskiego przy ul. Wojska Polskiego (objętego niniejszym opracowaniem) oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

**12U/Z** – teren stadionu miejskiego położony przy ul. Wojska Polskiego, zainwestowany, jego sąsiedztwo stanowią od strony zachodniej teren lasu miejskiego, od północy i południowego-zachodu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od strony południowej teren sąsiaduje z terenami przemysłowo-usługowymi oraz z terenami mieszkaniowymi jednorodzinnymi,

**13WS** – staw położony we wschodniej części stadionu miejskiego przy ul. Wojska Polskiego,

**14P-U** – teren przemysłowo-usługowy, zainwestowany, położony w północnej części miasta Wielunia przy ul. Sieradzkiej, jego sąsiedztwo stanowią tereny przemysłowo-usługowe,

**15U/MN** – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony w zachodniej części miasta przy ul. Wojska Polskiego, w zachodniej części zainwestowany, jego sąsiedztwo od południa stanowią tereny otwarte – łąki i pastwiska, pozostałe sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

**16U/MN** – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony przy ul. Głowackiego, niezainwestowany, jego sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej oraz tereny zabudowy śródmiejskiej (od południa),

**17U** – teren zabudowy usługowej położony przy ul. Krakowskiej Przedmieście i ul. Chopina, zainwestowany, otoczony terenami zabudowy śródmiejskiej,

**18KS** – teren obsługi urządzeń komunikacji samochodowej przy ul. POW, niezainwestowany, położony w bezpośrednim sąsiedztwie (od południa) z terenem cmentarza ewangelickiego, od strony północnej graniczy z ogródkami działkowymi, zaś od zachodu i wschodu z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

**19U/MN** – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony przy ul. Szpitalnej i 3-go Maja w bezpośrednim sąsiedztwie szpitala powiatowego, niezainwestowany, od wschodu sąsiaduje z terenami obsługi urządzeń komunikacji samochodowej i terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

**20KS** – teren obsługi urządzeń komunikacji samochodowej położony przy ul. Szpitalnej i ul. 3-go Maja, od strony północno-wschodniej teren pośrednio sąsiaduje z cmentarzem, od wschodu i południa z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od zachodu i północnego zachodu z terenem zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od północy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **2.3. Istniejące problemy ochrony środowiska**

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...

– t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)

Do najważniejszych istniejących problemów ochrony środowiska w obszarze objętym opracowaniem można zaliczyć:

- urbanizację mającą na celu zwiększanie powierzchni zabudowy kosztem terenów dotychczas czynnych przyrodniczo położonych w tkance miejskiej lub/ oraz wprowadzanie nowej zabudowy na tereny niezabudowane położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych – teren 1P-U i 2U/Z przy ul. Rymarkiewicz, teren 4P-U, 7P-U przy ul. Fabrycznej, teren 10P-U przy ul. Traugutta, teren 16U/MN przy ul. Głowackiego oraz teren 17U przy ul. Krakowskie Przedmieście,
- sytuowanie zabudowy na terenach otwartych (tereny łąk i pastwisk oraz pól uprawnych) na styku z terenami zurbanizowanymi – teren 15U/MN przy ul. Wojska Polskiego,
- wprowadzanie zabudowy na tereny o niesprzyjających warunkach fizjograficznych lub hydrogeologicznych – teren 9U/Z przy ul. Częstochowskiej, teren 1P-U i 2U/Z przy ul. Rymarkiewicz,
- umożliwianie inwestowania na terenach porośniętych przez roślinność wysoką (samosiejki) – teren 16U/MN przy ul. Głowackiego,
- ograniczanie niezurbanizowanej przestrzeni wzdłuż cieków wodnych (dopływów Kanału Wieluńskiego) – teren 4P-U, 7P-U i 2U/Z.

## **2.4. Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektu planu**

**(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)**

Ustalenia projektu planu zakładają zmianę parametrów dla zabudowy na istniejących terenach zabudowanych oraz tworzenie nowej zabudowy na terenach niezainwestowanych, co wynika z zamierzeń inwestycyjnych właścicieli poszczególnych terenów, w tym samorządowych artykułowanych w zgłoszonych wnioskach.

Wobec powyższego realizacja ustaleń zawartych w projekcie planu musi przełożyć się na obniżenie walorów przyrodniczych terenów objętych opracowaniem (np. poprzez zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, wycinkę zadrzewień, krzewów).

Nie ulega wątpliwości, że są to tereny miejskie i, że kwestie proekologiczne na ogół są sprzeczne z aspektem ekonomicznym i chęcią jak najpełniejszego wykorzystania terenów dla potrzeb inwestycyjnych, jednak przy braku realizacji ustaleń projektu planu nie doszłoby do przekształcenia terenów dotychczas otwartych (tereny przy ul. Wojska Polskiego), terenów niezainwestowanych porośniętych zielenią wysoką (w części teren położony przy ul. Głowackiego) czy zbliżenia potencjalnej urbanizacji do cieków wodnych (tereny 2U/Z przy ul. Rymarkiewicz oraz 7P-U, 4P-U przy ul. Fabrycznej).

Należy podkreślić, że ustalenia projektu planu są kompromisem pomiędzy inwestycyjnym wykorzystaniem w pełni uzbrojonych terenów miejskich, a wymogami proekologicznymi (zachowanie minimum powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie tylnej nieprzekraczalnej linii zabudowy w celu zapobieżenia wkraczaniu zabudowy zbyt głęboko w tereny otwarte).

Projekt planu porządkuje też niektóre tereny – przykładowo teren dawnego kamieniołomu wapienia przy ul. Częstochowskiej, który poprzez zaproponowane ustalenia będzie mógł stać się atrakcyjny pod względem turystycznym przy jednoczesnym wykorzystaniu dóbr naturalnych (uporządkowanie i ekspozycja zboczy wyrobiska i zieleni).

Przy braku realizacji ustaleń planu duża część terenów nie będzie użytkowana adekwatnie do ich położenia w mieście i związanych z powyższymi warunkami (obsługa techniczna), a także zamierzeniami właścicieli, co może doprowadzić do ich stopniowej degradacji.

## **3. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena**

### **3.1. Cele ochrony środowiska**

**(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)**

Cele ochrony oraz kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu zostały szczegółowo wymienione w projekcie planu. Są one wynikiem celów określonych w opracowaniach poświęconych polityce środowiskowej dla całego miasta i gminy Wieluń, wobec czego:

- dla poszczególnych terenów dostosowanie parametrów ich zagospodarowania do specyfiki wynikającej z położenia i związanych z nim uwarunkowań środowiskowych,

- ustalenie powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów o różnym podstawowym przeznaczeniu, przewidzianych do przekształcenia istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy,
- ustalenie obowiązku nasadzeń szpalerowych na terenach przemysłowo-usługowych, usług ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki przy ul. Rymarkiewicz wzdłuż granic wspólnych z terenami zabudowy mieszkaniowej,
- ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania wyrobiska nieczynnego kamieniołomu wapieni środkowej i górnej jury (dawnych Kamieniołomów Kowalskiego) wraz z bezpośrednim otoczeniem przy ul. Częstochowskiej zapewniających ochronę i prezentację walorów geologicznych, krajobrazowych i przyrodniczych przy jednoczesnym wykorzystaniu dla celów edukacyjno-rekreacyjnych;

jak również:

- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz terenów zabudowy przemysłowo-usługowej,
- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej,
- obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów.

### 3.2. Opis projektowanego zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)

Uchwałą Nr XLI/503/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 czerwca 2014 r., zmienioną uchwałami: Nr XLIII/527/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 10 września 2014 r., Nr V/51/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 stycznia 2015 r. oraz Nr XII/137/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 września 2015 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia.

Niniejszy projekt planu stanowi fragmentaryczną weryfikację ustaleń obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania.

Potrzeba tej weryfikacji wynika z:

- konieczności dostosowania ustaleń planistycznych do faktycznego stanu własności, obecnego zainwestowania (tereny 3P-U, 4P-U, 8P-U, 15U/MN, 12U/Z, 19U/MN),
- umożliwienia dalszego rozwoju lub polepszenia warunków już funkcjonujących zakładów przemysłowo-usługowych (tereny 1P-U, 2U/Z, 7P-U, 10P-U),

- umożliwienia rozbudowy istniejącego obiektu (teren 17U),
- umożliwienia zmiany funkcji terenu (teren 16U/MN),
- umożliwienia realizacji inwestycji komunalnych (tereny 9U/Z, 18KS, 20KS),
- umożliwienia podziału terenu (teren 14P-U).

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.

Projektowane zagospodarowanie jest wypadkową istniejącego zainwestowania, wynikających z niego podstawowych uwarunkowań, wniosków zgłoszonych przez osoby fizyczne, przedsiębiorstwa, władze samorządowe oraz ustaleń zawartych w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu określono: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§6), zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu (§7), zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (§8), zasady w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego (§9), parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy (§10), zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości (§11), sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów (§12), zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej (§13) oraz zasady budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej (§14).

W projekcie planu wyodrębniono tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu wydzielone na rysunku projektu planu liniami rozgraniczającymi.

Dla każdego terenu określono w projekcie planu podstawowe wskaźniki urbanistyczne (m. in. maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej). Dodatkowo określono m. in. minimalne powierzchnie działek, dokonano klasyfikacji akustycznej poszczególnych terenów.

W niniejszej prognozie wskazano jedynie podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie poszczególnych terenów. Szczegółowe ustalenia dla terenów znajdują się w tekście projektu planu.

W projekcie planu wyznaczono tereny:

- zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem **U/MN**, w skład których wchodzi teren **15U/MN, 16U/MN i 19U/MN**:  
usługi, w tym rzemiosła o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, jako podstawowe przeznaczenie terenu, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

- zabudowy usługowej ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu oznaczonej symbolem **2U/Z:**

zabudowa usługowa ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu w formie kompleksu biurowego z niezbędnym zapleczem socjalno-technicznym, jako podstawowe przeznaczenie terenu, zabudowa towarzysząca tj. obiekty obsługi wjazdu i ochrony, zaplecza technicznego, związaną z obsługą podstawowego przeznaczenia oraz parkingi i urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu, obowiązuje zagospodarowanie terenu w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego np. działu badawczo-rozwojowego wraz z towarzyszącymi dojazdami, parkingami, komunikacją kołową i pieszą, związanego z zakładem produkcyjnym zlokalizowanym po przeciwnej (południowej) stronie rowu melioracyjnego stanowiącego dopływ Kanału Wieluńskiego;

- zabudowy usługowej ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu oznaczonej symbolem **9U/Z:**

zabudowa usługowa ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu (usługi turystyczno-rekreacyjno-sportowe, obiekty o funkcji kulturowej, dydaktycznej w formie obiektów lub urządzeń terenowych z towarzyszącą zielenią, związane z zagospodarowaniem wyrobiska nieczynnego kamieniołomu wapieni środkowej i górnej jury (dawnych Kamieniołomów Kowalskiego) wraz z bezpośrednim otoczeniem, jako podstawowe przeznaczenie terenu, usługi gastronomii, handlu, obiekty zamieszkania zbiorowego, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, stanowisko geologiczne w granicach istniejącego wyrobiska nieczynnego kamieniołomu wapieni środkowej i górnej jury, usługi oświaty i kultury sytuowane w wyznaczonej na rysunku strefie dopuszczalnej lokalizacji zabudowy oświatowo – kulturalnej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

- zabudowy usługowej ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu oznaczonej symbolem **12U/Z:**

usługi ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu związane z funkcjonowaniem ośrodka sportowo – rekreacyjnego lub stanowiące uzupełnienie jego funkcji, jako podstawowe przeznaczenie terenu, zaplecze administracyjne, socjalne, magazynowe związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zielen, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

zachowuje się istniejące zagospodarowanie w formie zespołu terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, na który składają się stadion wraz z trybunami i bieżnią lekkoatletyczną, zespół boisk treningowych, skatepark z dodatkowymi urządzeniami, wraz z niezbędnym zapleczem w formie zabudowy towarzyszącej i terenowymi urządzeniami,

dopuszcza się lokalizację dodatkowych elementów zagospodarowania wzbogacających program funkcjonalno-użytkowy;

- zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **17U:**

usługi wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu, zielen, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

- zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczonej symbolem **P-U**, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P-U, 3P-U, 4P-U, 7P-U, 8P-U, 10P-U, 14P-U**:  
zabudowę przemysłową (produkcyjną), magazyny, usługi (z wykluczeniem oświaty, zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,  
obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, urządzenia obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw), zieleń, parkingi, place manewrowe – magazynowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- urządzeń obsługi komunikacji samochodowej oznaczone symbolem **KS**, w skład których wchodzi tereny **18KS, 20KS**:  
urządzenia obsługi komunikacji samochodowej w formie parkingów, jako podstawowe przeznaczenie terenu, garaże, obiekty obsługi wjazdów, ochrony, place manewrowe, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- zieleni urządzonej oznaczonej symbolem **6Z**:  
zieleń urządzona, jako podstawowe przeznaczenie terenu, podjazdy, miejsca postojowe, sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**, w skład których wchodzi tereny: **5WS, 11WS, 13WS**:  
wody, jako podstawowe przeznaczenie terenu,  
urządzenia związane z gospodarką wodną, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu.

Dla ww. terenów w tekście projektu planu zawarto ustalenia szczegółowe w zakresie: warunków scalania i podziału nieruchomości, warunków ich zagospodarowania, warunków dla istniejącej zabudowy i warunków dla projektowanej zabudowy oraz ustalenia dodatkowe.

W obszarze objętym opracowaniem nie przewiduje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. W związku z powyższym nie wyznaczono stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu.

### 3.3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych mpzp

(art. 51 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)

#### Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia respektują wymogi określone w przepisach z zakresu ochrony środowiska.

Szczegółowy wykaz aktów prawnych uwzględnionych przy tworzeniu projektu planu zawiera pkt 1.4 niniejszej prognozy.

### **Ochrona różnorodności biologicznej**

Jednym ze wskaźników, które narzucają obowiązek zachowania części terenów jako obszaru aktywnego przyrodniczo, jest procentowe określenie „udziału powierzchni biologicznie czynnej” w ramach danego terenu lub działki.

Przez „udział powierzchni biologicznie czynnej” należy rozumieć część powierzchni działki, która nie może być zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne - do powierzchni biologicznie czynnej należą także fragmenty zabudowy - tarasy, stropodachy - z wytworzoną warstwą gleby pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnie trawiasta urządzeń sportowych i rekreacyjnych).

Poniżej przedstawiono wartości ww. wskaźnika dla poszczególnych terenów objętych opracowaniem (bez terenów wód śródlądowych i zielonych):

|            |            |              |              |
|------------|------------|--------------|--------------|
| 1P-U – 10% | 7P-U – 10% | 12U/Z – 50%  | 17U - 5%     |
| 2U/Z – 55% | 8P-U – 10% | 14P-U – 10%  | 18KS – 15%   |
| 3P-U – 10% | 9U/Z – 60% | 15U/MN – 55% | 19U/MN - 40% |
| 4P-U – 10% | 10P-U – 5% | 16U/MN – 20% | 20KS – 10%   |

W zależności od funkcji i specyfiki terenu minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej waha się od 5% (teren 10P-U – położony wewnątrz obszaru o funkcji przemysłowo – usługowej teren 17U przy ul. Krakowskie Przedmieście) do 60% (teren 9U/Z) powierzchni terenu.

### **Proporcja terenów o różnych formach użytkowania**

Po realizacji ustaleń projektu planu najbardziej wzrośnie udział terenów przemysłowo-usługowych, w dalszej kolejności terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także terenów obsługi urządzeń komunikacji samochodowej i terenów usług ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu.

Jednak ze względu na niewielką skalę tych przeobrażeń (projekt planu obejmuje pojedyncze tereny charakteryzujące się relatywnie niewielką powierzchnią), proporcja użytkowania terenów nie ulegnie zmianie.

Należy również podkreślić, iż dla części terenów tożsama funkcja ustalona jest w obecnie obowiązujących miejscowych planach i w obecnym projekcie planu następuje tylko uszczegółowienie ich parametrów zagospodarowania.

### **3.4. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w miejscowym planie wynikających z potrzeb ochrony środowiska**

**(art. 51 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)**

Rada Miejska w Wieluniu zainicjowała przedmiotowy projekt planu w celu umożliwienia na poszczególnych terenach realizacji wnioskowanych zamierzeń inwestycyjnych, w tym realizowanych z budżetu miejskiego.

Ustalenia zawarte w niniejszym projekcie planu starają się godzić potrzeby inwestycyjne w ramach poszczególnych terenów z istniejącymi na nich warunkami przyrodniczymi i koniecznością ich ochrony.

Charakter przeobrażeń w użytkowaniu terenów będzie polegać w dużej mierze na intensyfikacji zagospodarowania bądź na lokalizacji nowej zabudowy na terenach dotychczas niezabudowanych. Nie jest to sytuacja korzystna dla środowiska przyrodniczego – jakiegokolwiek zapisy wymuszające respektowanie środowiska przyrodniczego, a pozwalające na realizację obiektów budowlanych będą niewystarczające z punktu widzenia pełnej ochrony środowiska.

Należy podkreślić, że przedmiotowy projekt planu obejmuje tereny położone pośród terenów już w pełni zurbanizowanych lub stanowiące dopełnienie tych terenów. Ponadto w projekcie planu zawarte są zapisy, które mają minimalizować potencjalne negatywne oddziaływanie poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych na środowisko przyrodnicze.

Niżej wymienione zapisy zgodnie z paragrafem 7 ust. 1 tekstu planu poddano w przedmiotowej prognozie analizie przydatności/nieprzydatności do celów ochrony środowiska:

- ochrona akustyczna terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami – zapis obligatoryjny,
- określenie wskaźników urbanistycznych optymalizujących zagospodarowanie na poszczególnych terenach (w tym w zakresie : minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy) – zapis obligatoryjny, ustalone w projekcie planu wskaźniki urbanistyczne zwłaszcza na terenach przemysłowo-usługowych oraz na terenach urządzeń obsługi komunikacji samochodowej mogłyby w większym stopniu respektować środowisko przyrodnicze – np. poprzez większy udział zieleni w zagospodarowaniu,
- ustalenie obowiązku nasadzeń szpalerowych na terenach zabudowy przemysłowo-usługowej, terenie usług ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu przy ul. Rymarkiewicz (wzdłuż granic wschodniej i zachodniej terenu, na odcinkach od jego północnej granicy do linii stanowiącej przedłużenie w kierunkach wschodnim i zachodnim południowej nieprzekraczalnej linii zabudowy, obowiązuje realizacja żywopłotu lub pasa zieleni zimozielonej o minimalnej szerokości 3,0 m), wzdłuż granic wspólnych z terenami zabudowy zagrodowej pozwoli na zniwelowanie negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi i zwierząt,
- ustalenie szczegółowych zasad zagospodarowania wyrobiska nieczynnego kamieniołomu wapieni środkowej i górnej jury (dawnych Kamieniołomów Kowalskiego) wraz z bezpośrednim otoczeniem zlokalizowanych przy ul. Częstochowskiej (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9U/Z) zapewniające ochronę i prezentację walorów geologicznych, krajobrazowych i przyrodniczych z jednoczesnym wykorzystaniem dla

celów edukacyjno – rekreacyjnych należy ocenić jako właściwe z punktu widzenia potrzeb ochrony środowiska – teren w chwili obecnej jest nieużytkowany, zaniedbany, porośnięty przypadkową roślinnością, zaś zbocza wyrobiska nie są chronione,

- obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wyznaczonych terenów zabudowy przemysłowo – usługowej,
- obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń komunikacji samochodowej oraz wyznaczonych terenów zabudowy przemysłowo – usługowej.

Ostatnie dwa zapisy rozpatrywane łącznie z ustaleniem szczegółowym dla terenów przemysłowo-usługowych (paragraf 21 ust. 1 pkt 3 lit h tekstu projektu planu) w brzmieniu: *„dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej zlokalizowanej w sąsiedztwie obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia itp.)”*, a także zapisem:

- obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów,  
nie będą skutkować umożliwieniem produkcji emitującej hałas i zanieczyszczenia na sąsiednich terenach zabudowy mieszkaniowej.

Należy dodać, że w projekcie planu wprowadzono również rozwiązania proekologiczne dotyczące ograniczenia zbliżania się projektowanej zabudowy do cieków – dopływu Kanału Wieluńskiego (np. na terenie 2U/Z) poprzez odpowiednie oddalenie linii zabudowy, wyznaczenie pasa terenu zieleni urządzonej wzdłuż cieku wodnego i terenów przemysłowo-usługowych (teren 6Z), który umożliwia kontynuację tzw. ciągów ekologicznych wyznaczonych na terenie miasta. W dodatku na terenie 6Z zachowuje się istniejące zadrzewienia.

Ustalenia chroniące zielen i umacniające funkcje ekologiczne dotyczą również terenów 9U/Z i 12U/Z.

**3.5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zabytki i zdrowie ludzi (art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.)**

Ustalenia projektu miejscowego planu dotyczące poszczególnych terenów wpisują się w politykę miejską dążącą do zdynamizowania rozwoju przestrzenno – funkcjonalnego miasta i gminy Wieluń.

Zapisy określają zasady kształtowania i zagospodarowania terenów budowlanych, a zwłaszcza tych przemysłowo – usługowych, które w największym stopniu oddziaływać będą na środowisko przyrodnicze.

Realizacja zagospodarowania na większości terenów objętych projektem planu wpłynie na pogorszenie istniejących na nich warunków środowiskowych.

Dotyczy to terenów przemysłowo-usługowych, na których przewiduje się intensyfikację zabudowy i w konsekwencji zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, zwłaszcza, że ww. tereny charakteryzują się największym udziałem powierzchni obecnie niezagospodarowanych, niezainwestowanych.

Skutki potencjalnego negatywnego oddziaływania nowych inwestycji mogą zostać ograniczone poprzez ściśle stosowanie się do zapisów zawartych w niniejszym miejscowym planie.

Projektowane zagospodarowanie będzie się wiązało z następującymi zjawiskami:

wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza – na skutek realizacji ustaleń projektu planu będzie następować emisja gazów i pyłów do powietrza; ww. proces będzie miał największy zakres na terenach przemysłowo-usługowych oraz na terenach urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, których funkcjonowanie opiera się głównie na wykorzystaniu transportu samochodowego (w tym ciężkiego);

wytwarzaniem odpadów – na skutek realizacji ustaleń projektu planu nastąpi zwiększenie ilości wytwarzania odpadów – jest to naturalny efekt związany bezpośrednio z uruchomieniem nowych terenów budowlanych i intensyfikacją tych już istniejących – dotyczy to głównie inwestycji przemysłowo-usługowych oraz terenów zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej; należy zwrócić szczególną uwagę na rodzaj, ilość i sposób gospodarowania odpadów na terenach przemysłowo-usługowych, by uchronić środowisko przyrodnicze przed niekontrolowanym zanieczyszczeniem (np. gleby, warstw wodonośnych);

wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – intensyfikacja zagospodarowania oraz uruchomienie terenów inwestycyjnych wpłynie na zwiększenie produkcji ścieków, które będą musiały być odprowadzane; tereny objęte opracowaniem są w większości skanalizowane (sieć miejska), dodatkowo ustalenia projektu planu zapobiegają niekontrolowanemu zrzutowi nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi;

wykorzystywaniem zasobów środowiska – w ramach terenów objętych niniejszym projektem planu nie będą wykorzystywane zasoby środowiska przyrodniczego;

zanieczyszczeniem gleby lub ziemi – największe zagrożenie stanowi realizacja i funkcjonowanie wyznaczonych w projekcie planu terenów urządzeń obsługi komunikacji samochodowej i przemysłowo-usługowych, na których może dochodzić do niekontrolowanego wnikania w glebę zanieczyszczeń typu oleje, smary, inne płyny eksploatacyjne, chociaż zgodnie z ustaleniami tekstu projektu planu (paragraf 14 ust. 1 pkt 3 lit. i): „*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”;*

niekorzystnym przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu – uruchomienie nowych terenów budowlanych wiąże się z przekształceniem naturalnego ukształtowania terenu (np. wyrównanie gruntu czy wykonanie niezbędnych nasypów);

emitowaniem hałasu – na skutek realizacji ustaleń projektu planu nastąpi wzrost emisji hałasu na poszczególnych terenach – do największymi emitarami będą tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej oraz przemysłowo-usługowe (niechronione akustycznie na podstawie przepisów odrębnych); należy zwrócić szczególną uwagę na stosowanie się do obowiązujących norm i przepisów hałasowych oraz do ustaleń projektu planu na terenach nienormowanych akustycznie a graniczących z terenami mieszkalnymi;

emitowaniem pól elektromagnetycznych – ustalenia projektu planu nie zakładają znacznego wzrostu emisji promieniowania elektromagnetycznego (obecnie jego źródłem są istniejące stacje transformatorowe i napowietrzne linie elektroenergetyczne); ustalenia projektu planu nie wykluczają lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji (stacje bazowe telefonii komórkowej) na terenach np. przemysłowo-usługowych; ich uruchomienie i emisja pól elektromagnetycznych obligatoryjnie musi mieścić się w obowiązujących normach wynikających z przepisów ochrony środowiska;

ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

Wpływ ustaleń miejscowego planu zagospodarowania na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego:

powietrze: realizacja ustaleń planu (intensyfikacja zagospodarowania, uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych, zwłaszcza tych przemysłowo-usługowych i komunikacyjnych) wpłynie negatywnie na stan powietrza w mikroskali poprzez emisję zanieczyszczeń do atmosfery;

powierzchnię ziemi i gleby: realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie negatywnie na stan powierzchni ziemi i gleby – wyrównywanie terenów związane z pracami budowlanymi, wykopy fundamentowe pod nowymi budynkami i ciągami komunikacyjnymi, proces unieczynnienia gleb – są procesami nieodłącznie związanymi z uruchomianiem nowych inwestycji,

kopaliny: nie dotyczy;

wody powierzchniowe i podziemne: realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie na pogorszenie stanu wód powierzchniowych i podziemnych; ustalenia projektu planu dotyczące odprowadzania ścieków, wód deszczowych i roztopowych mają charakter ochronny, dążący do niwelacji negatywnego oddziaływania;

klimat: uruchomienie inwestycji przemysłowo-usługowych i tych związanych z obsługą komunikacji samochodowej może wpłynąć na warunki klimatyczne w mikroskali (np. poprzez pogorszenie warunków hałasowych);

zwierzęta i rośliny: w projekcie planu wprowadzono szereg ustaleń mających na celu ograniczenie negatywnego wpływu na środowisko przyrodnicze, w tym świat zwierząt – np. poprzez określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, ochronę cieków wodnych czy istniejącej zieleni; należy jednak podkreślić,

że uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych kosztem terenów niezainwestowanych (w tym otwartych, czynnych biologicznie) zawsze wpływa negatywnie na świat zwierząt i roślin;

ekosystemy i krajobraz: projekt planu przestrzega zasad estetyki i spójności z otaczającym krajobrazem wszelkich realizowanych obiektów architektoniczno-budowlanych, co wyraża się m. in. w przyjętych w projekcie ustaleniach w zakresie kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy (np. w zakresie kolorystyki, wykończenia budynków, w zakresie ogrodzenia); realizacja ustaleń projektu nie wpłynie negatywnie na ekosystemy i krajobraz;

zdrowie ludzi: projekt miejscowego planu nakłada na obecnych i przyszłych użytkowników terenu obowiązki i ograniczenia wynikające ze szczególnych warunków przyrodniczych; ich realizacja i przestrzeganie powinno zapewnić użytkownikom terenów w ramach obszaru opracowania i w jego bezpośrednim sąsiedztwie warunki nie zagrażające zdrowiu i życiu; jednym z celów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest optymalizacja warunków życia mieszkańców i użytkowników danego terenu, poprzez uwzględnienie przy projektowaniu wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi; na podstawie obowiązujących przepisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla którego potrzeb sporządzono niniejszą prognozę określono tereny podlegające ochronie akustycznej;

Dla określonych terenów podlegających ochronie akustycznej obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w odrębnych przepisach (tabela 1).

**Tabela 1**

**Dopuszczalne poziomy hałasu dla terenów obszaru objętego opracowaniem  
wyznaczonych w mpzp podlegających ochronie akustycznej  
na podstawie obowiązujących przepisów**

| Symbol terenu w planie | Przeznaczenie terenu w planie   | Dopuszczalne w środowisku poziomy hałasu powodowanego przez poszczególne grupy źródeł hałasu, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne oraz starty, lądowania i przeloty statków powietrznych - wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB |   |  |   |
|------------------------|---|---|---|--|---|
|                        |   | Drogi lub linie kolejowe  |   | Instalacje i pozostałe obiekty i grupy źródeł hałasu   |   |
|                        |   | pora dnia<br>- przedział czasu<br>odniesienia równy 16<br>godzinom  | pora nocy<br>- przedział czasu<br>odniesienia równy 8<br>godzinom | pora dnia<br>- przedział czasu<br>odniesienia równy 8<br>najmniej korzystnym<br>godzinom dnia kolejno<br>po sobie następującym | pora nocy<br>- przedział czasu<br>odniesienia równy 1<br>najmniej korzystnej godzinie<br>nocy |
| U/MN                   | zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej   | 60  | 50  | 55   | 45  |
| U/Z                    | zabudowa usługowa ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu | 55  | 50  | 50   | 40  |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1232 późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 1 października 2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112)

Ochrona wymienionych powyżej terenów przed hałasem polega na:

- utrzymaniu poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub co najmniej na tym poziomie,
- zmniejszaniu poziomu hałasu co najmniej do dopuszczalnego, gdy nie jest on dotrzymany.

Powyższe działania mają charakter obligatoryjny. W projekcie planu zastosowano także ustalenia mające na celu ochronę istniejących terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (czyli chronionych akustycznie) położonych poza granicami projektu planu przed potencjalnym negatywnym wpływem inwestycji na terenach objętych projektem (przemysłowo-usługowych, komunikacyjnych – nienormowanych akustycznie): np. zapis tekstu projektu planu (paragraf 21 ust. pkt 3 lit. h): „*dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia itp.)*”; ponadto wprowadzono ustalenia dotyczące obligatoryjnego zastosowania szpaleru zieleni wysokiej od strony wspólnych granic pomiędzy ww. terenami, odsunięcia nieprzekraczalnych linii zabudowy od granic z terenami chronionymi akustycznie.

Na terenie objętym planem obowiązuje:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz wyznaczonych terenów zabudowy przemysłowo-usługowej,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, sieci infrastruktury technicznej oraz wyznaczonych terenów zabudowy przemysłowo-usługowych;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów.

Zastosowanie się do ww. zapisów projektu planu powinno ograniczyć niekorzystne oddziaływanie zagospodarowania poszczególnych terenów na środowisko naturalne, w tym zdrowie ludzi.

### **3.6. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze**

**(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235)**

Ograniczenie negatywnych ustaleń projektu miejscowego planu powinno polegać na pełnym przestrzeganiu ustaleń zawartych w dokumentach planistycznych sporządzonych dla terenu miasta i gminy Wieluń.

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

### **3.7. Rozwiązania alternatywne do projektu planu**

**(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235)**

Analiza ustaleń projektu planu – od zapisów ogólnych po szczegółowe - pozwala stwierdzić, że projekt w optymalnym stopniu spełnia podstawowe wymogi z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego miasta.

Ustalenia projektu planu mają charakter kompromisowy – z jednej strony umożliwiają realizację zamierzeń indywidualnych i komunalnych, z drugiej zaś starają się chronić środowisko przyrodnicze miasta.

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 opisanych w prognozie przekształceń środowiska przyrodniczego.

Drugim rozwiązaniem alternatywnym mogło być umożliwienie realizacji poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych, lecz przy zdecydowanie bardziej proekologicznych obostrzeniach (np. poprzez podniesienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej).

Ww. rozwiązania byłyby korzystniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, lecz w znaczącym stopniu ograniczyłyby zamierzenia umożliwiające dalszy rozwój miasta w granicach strefy zurbanizowanej lub na jej obrzeżu tj. miasta zwarteo, co w pełni uzasadnia aspekt ekonomiczny.

Realizacja ww. rozwiązań nie wpisywała by się też w politykę miasta i gminy Wieluń, która jest proinwestycyjna i prorozwojowa.

### **3.8. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania (art. 52 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235)**

Niniejsze opracowanie zawiera informacje wynikające z prognoz oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania, tj.

- zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/398/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 września 2013 r.,
- zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/136/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 września 2015 r.,
- miejscowym planem miasta obejmującym prawie cały jego obszar zatwierdzonym uchwałami Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. oraz Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r.,
- kilku miejscowych planów obejmujących fragmenty miasta, w tym: planu sporządzonego dla obszaru ulic Wodna, Głowackiego, Kochelskiego, zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/174/00 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 września 2000 r.

**3.9. Przewidywane metody analizy realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwość ich przeprowadzania (art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235)**

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.

**3.10. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko**

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. d ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235)

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

**3.11. Streszczenie w języku niespecjalistycznym**

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235)

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo w ramach tzw. strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia (zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko).

Zawiera charakterystykę uwarunkowań przyrodniczych, stanu zagospodarowania, występujących problemów ochrony środowiska na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia.

Charakteryzuje i ocenia zaproponowane w ww. dokumencie planistycznym projektowane zagospodarowanie i jego potencjalny wpływ na stan środowiska przyrodniczego.

Prognoza oddziaływania na środowisko zawiera część tekstową i graficzną.

Część opisowa prognozy jest podzielona na trzy 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 potencjalnych skutków dla środowiska przyrodniczego – wstępna analiza wszystkich potencjalnych zmian w środowisku jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu wykazała, iż nie powinno nastąpić znaczne pogorszenie parametrów jakości poszczególnych komponentów środowiska.

Część graficzną stanowi rysunek w skali 1:10 000 obrazujący tereny objęte opracowaniem projektu planu na tle rysunku prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia (zatwierdzonego w czerwcu 2011 r.), na którym przedstawiono:

- elementy systemu ekologicznego;
- prawne formy ochrony konserwatorskiej;
- prawne formy ochrony przyrody;
- tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu;
- uciążliwe elementy zagospodarowania;
- kierunki napływu zanieczyszczeń atmosferycznych;
- kierunki spływu mas powietrza w celach przewietrzenia obszaru objętego opracowaniem.

Na skutek przeprowadzonej w prognozie wieloaspektowej analizy stwierdzono, że ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania umożliwiają realizację wielu różnych inwestycji, w tym usługowo-mieszkaniowych, usługowych, przemysłowo-usługowych i tych związanych z obsługą komunikacyjną (parkingi, garaże).

Uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych oraz intensyfikacja zabudowy na terenach budowlanych wpłynie na stan środowiska przyrodniczego.

Największy wpływ będą miały tereny przemysłowo-usługowe oraz tereny obsługi urządzeń komunikacji samochodowej.

Projektowane zagospodarowanie na pozostałych terenach nie powinno negatywnie wpłynąć na środowisko przyrodnicze.

Należy stwierdzić, iż zespół autorski projektu miejscowego planu wprowadził wszelkie możliwe i niezbędne ustalenia mające na celu zminimalizowanie potencjalnego negatywnego oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko przyrodnicze.