

Nazwa opracowania:

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZE-
STRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ**

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Zlecniodawca: **Gmina Wieluń**

Autorzy: **dr inż. arch. D. Mirowska-Walas**

mgr Dariusz Kiedrzyński

Łódź, grudzień 2017 r.

SPIS ZAWARTOŚCI

- **Część tekstowa**
 - Opis

- **Część graficzna**
 - Rysunek prognozy oddziaływania na środowisko 1: 40000

SPIS TREŚCI

| | |
|--|-----------|
| I. INFORMACJE OGÓLNE | 4 |
| 1. Przedmiot i cel opracowania..... | 4 |
| 2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą | 4 |
| 3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy | 5 |
| 4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe | 6 |
| 5. Powiązania z innymi dokumentami | 8 |
| II. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena | 10 |
| 1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania | 10 |
| 2. Charakterystyka sąsiedztwa | 14 |
| 3. Istniejące problemy ochrony środowiska | 15 |
| 4. Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektu zmiany Studium | 16 |
| III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena | 17 |
| 1. Cele ochrony środowiska | 17 |
| 2. Opis projektowanego zagospodarowania | 17 |
| 3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie zmiany Studium | 20 |
| 4. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie zmiany Studium wynikających z potrzeb ochrony środowiska | 23 |
| 5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi | 27 |
| 6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko | 33 |
| 7. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu zmiany Studium na środowisko przyrodnicze | 33 |
| 8. Rozwiązania alternatywne do projektu zmiany Studium | 34 |
| 9. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania | 34 |
| 10. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu | 35 |
| 11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko | 35 |
| 12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym | 35 |

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 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zainicjowanej uchwałą Nr XIV/155/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. z późniejszymi zmianami.

Opracowanie, które podlega obecnie zmianie tj. zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zostało zatwierdzone uchwałą Nr XII/136/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 września 2015 r.

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

Celem prognozy jest wstępne ustalenie zakresu uciążliwości dla środowiska, jakie mogą wystąpić pod wpływem ustaleń zmiany Studium 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 2016 r., poz. 353 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.).

W celu łatwiejszego odniesienia do w/w przepisów w tytułach rozdziałów przywołano stosowne artykuły, ustępy, punkty.

Prognoza zawiera część opisową – tekst i część graficzną.

2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą

(art. 51 ust. 2 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Opracowanie zmiany Studium obejmuje obszar analogiczny, jak Studium z 2000 r. oraz jego późniejszych zmian, tj. obszar w granicach administracyjnych gminy Wieluń, w którym ze względu na potrzebę aktualizacji wprowadzono zmiany o charakterze punktowym dotyczące pojedynczych 17 terenów: 12 terenów położonych w mieście Wieluniu:

- między linią kolejową Herby Nowe – Kępno a ul. Jagiełły – strefa działalności gospodarczej,
- przy ul. Jagiełły i Długosza - tereny dawnej cukrowni i planowana Podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,

- przy ul. Baranowskiego – teren istniejącego zakładu produkcyjnego Wielton S.A. wraz z sąsiedztwem,
- przy ul. Sieradzkiej (dawny ZUGiL),
- w rejonie ul. Rymarkiewicz i Warszawskiej,
- w rejonie ul. P.O.W i torów kolejowych – istniejące usługi,
- przy ul. 18. Stycznia (dawny młyn „Amerykanka”),
- przy ul. Kościuszki,
- przy ul. Żubr,
- rejon: ul. Sadowej, ul. Granicznej - Gaszyńskiej, ul. Kijak

oraz 5 terenów w gminie Wieluń:

- w Dąbrowie – rejon ul. Sieradzkiej,
- w Dąbrowie – rejon ul. Sybiraków,
- w Rychłowicach,
- w Turowie (część północna i południowa).

Granice ww. terenów objętych zmianą Studium zostały wskazane w uchwale inicjującej procedurę formalną, a także na rysunkach zmiany Studium - Kierunki zagospodarowania – Polityka przestrzenna, jak również na rysunku prognozy oddziaływania na środowisko.

Łączna powierzchnia zmian wynosi około 276 ha, z czego 228 ha w mieście Wieluniu, a 48 ha w gminie.

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 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Przy sporządzaniu prognozy posłużono się metodą analityczno-syntetyczną. Wykorzystano materiały kartograficzne, raporty oddziaływania na środowisko, opracowania 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 sensie ekologicznym) w chwili obecnej, z funkcjonowaniem przewidywanym, jako skutek realizacji ustaleń zmiany Studium.

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 2016 r., poz. 353 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 2016 r. poz. 778 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 290 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 2015 r. poz. 1422),
 - 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 2016 r. poz. 124),
 - ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 446 z późn. zm.);
- ochrona środowiska, ochrona przyrody:
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 672 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. 2015 r. poz. 1651 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 2016 r. poz. 353 z późn. zm.),
 - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
 - 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. 2016 poz. 1131 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2015 r. poz. 909 z późn. zm.);
- odpady:
 - ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. 2016 r. poz. 250 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 2015 r. poz. 110);
- gospodarka wodno-ściekowa:
 - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 469 z późn. zm.),
 - 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 XIV/155/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z późn. zm. tj., uchwały Nr XXI/225/16 z dnia 19 kwietnia 2016 r. oraz Nr XXII/236/16 z dnia 24 maja 2016 r.).

Opracowania planistyczne i inne opracowania:

- Aktualizacja Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, zatwierdzonego Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 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.,

- Projekt miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Wieluń,
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- Opracowanie ekofizjograficzne miasta i gminy Wieluń 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.,
- Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzone dla potrzeb kolejnych edycji zmiany Studium miasta i gminy Wieluń oraz obowiązujących miejscowych planów,
- Strategie, opracowania programowe, koncepcyjne sporządzone dla miasta i gminy Wieluń,
- Mapa zasadnicza w skali 1: 1000,
- Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Łódź 2015 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,
- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Inwentaryzacja zagospodarowania terenów objętych projektem zmiany Studium,
- Zdjęcia lotnicze, satelitarne – geoportal.gov.pl,
- Wnioski instytucji i osób fizycznych,
- Wytoczne Zleceniodawcy.

5. Powiązania z innymi dokumentami

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Niniejsze opracowanie jest ściśle powiązane z następującymi dokumentami:

- Aktualizacją Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego zatwierdzonego 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.,
- projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Wieluń,
- obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, które podlegają przedmiotowej zmianie oraz sporządzonymi dla ich potrzeb prognozami oddziaływania na środowisko,
- opracowaniem ekofizjograficznym miasta i gminy Wieluń 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 badanej zmianie Studium, a w związku z tym również skutki realizacji zawartych w niej 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, b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Ze względu na punktowy charakter przedmiotowego projektu zmiany Studium (zmianą jest objętych 17 terenów – 12 w mieście, 5 w gminie) charakteryzując stan środowiska i zagospodarowania dokonano niezbędnych uogólnień wykorzystując opis zagadnień środowiskowych zawarty w ww. projekcie.

Budowa geologiczna

Pod względem geologicznym miasto i gmina Wieluń położone jest w obrębie Jury Krakowsko - Częstochowskiej, w północno – wschodniej, skrajnej części Monokliny Przedsudeckiej. Monoklinalny układ warstw uległ tutaj silnym zaburzeniom tektonicznym.

Najstarsze utwory geologiczne zalegają we wschodniej części terenu położonego przy ul. Rymarkiewicz w Wieluniu – są to iłowce pstry z brekcją lisowską pochodzące z triasu górnego.

Utwory górnej jury zalegają w północnej oraz północno-wschodniej części terenu przy ul. Baranowskiego w Wieluniu (zakład produkcyjno-usługowy Wielton) – są to wapienie i margle.

Pozostałe utwory geologiczne budujące tereny objęte zmianą Studium są utworami czwartorzędowymi:

- holoceńskie mułki, piaski i żwiry rzeczne – w północno-wschodniej części tzw. nowej dzielnicy przemysłowej i terenu wchodzącego w skład dawnej cukrowni,
- plejstocenska glina zwałowa – na terenach w mieście Wieluniu bez terenów przy ul. Kijak, Gaszyńskiej i Żubr, które zbudowane są z plejstocenskich piasków, żwirów i głazów moren czołowych.

Tereny położone w gminie Wieluń – w Turowie – zbudowane są z holoceńskich mułków, piasków i żwirów rzecznych – w Dąbrowie – z plejstocenskiej gliny zwałowej – w Rychłowicach – z plejstocenskich piasków, żwirów i głazów lodowcowych oraz glin zwałowych.

Rzeźba terenu

Wg fizyczno-geograficznego podziału Polski (J. Kondrackiego 1978 r.) gmina Wieluń położona jest w obrębie trzech mezoregionów – Wyżyny Wieluńskiej, Wysoczyzny Wieruszowskiej i Kotliny Szczercowskiej. Wysoczyzna Wieruszowska i Kotlina Szczercowska wchodzi w skład Nizin, a Wyżyna Wieluńska w skład makroregionu Wyżyny Śląsko-Krakowskiej.

Rzeźba terenu uzależniona jest od wielu czynników. Zasadniczym uwarunkowaniem jest budowa geologiczna podłoża oraz erozyjno - akumulacyjna działalność lodowca, wód lodowcowych i rzecznych (złodowacenie środkowopolskie – stadiał Warty).

Procesy denudacyjne i wietrzeniowe doprowadziły do złagodzenia stoków i wypełnienia obniżień. Północno-zachodnia część gminy leży w zasięgu Wysoczyzny Wieruszowskiej. Stanowi ją wysoczyzna polodowcowa płaska bądź falista o wysokości względnej do 175,0 m n. p. m. i spadkach < 5% i lokalnie 5-10%.

Wschodnia część gminy leży na obszarze Kotliny Szczercowskiej w obrębie płaskiej równiny sandrowej o wysokościach 170,0 – 175,0 m n. p. m. o spadkach z reguły poniżej 5%.

Południowa część gminy leży na Wyżynie Wieluńskiej o wysokościach 200,0 – 235,0 m n. p. m. Jest to obszar najbardziej urozmaicony. Dominują tu liczne wzgórza o wysokości względnej od 10-30 m i nachyleniu 5-10 i powyżej 10%.

W większości terenów fizjografia stwarza dobre warunki pod rozwój budownictwa.

Surowce mineralne

W obszarze opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

Wody powierzchniowe

Pod względem hydrograficznym tereny objęte opracowaniem położone są w obszarze zlewni rzeki Pyszej w dorzeczu Warty. Rzeka Pyszna jest lewobrzeżnym dopływem rzeki Oleśnicy.

Większość terenów analizy nie jest poprzecinana ciekami oraz rowami melioracyjnymi – jedynie przez teren tzw. nowej dzielnicy przemysłowej, przez teren przy ul. Rymarkiewicz i przy ul. Kijak, a także przez teren w Rychłowicach przebiegają ciek wodny i/lub rowy melioracyjne. Wzdłuż północnej granicy terenu położonego w granicach dawnej wieluńskiej cukrowni oraz tzw. nowej dzielnicy przemysłowej przebiega Kanał Wieluński, który zbiera większość wód z terenu miasta Wielunia i odprowadza je do rzeki Pyszej.

Gmina Wieluń znajduje się w granicach czterech Jednolitych Częściach Wód Powierzchniowych (JCWP):

- Pyszna do Dopływu z Gromadzie – obejmuje całe miasto Wieluń oraz znaczną część gminy - bez południowo-wschodnich obrzeży – w granicach JCWP znajdują się wszystkie tereny objęte przedmiotową zmianą Studium, europejski kod: PLRW6000171818893, typ: potok nizinny piaszczysty, status: silnie zmieniona, ocena stanu: zły, ocena ryzyka: zagrożona, uzasadnienie derogacji (odstępstwa od osiągnięcia celów środowiskowych): słaby stopień skanalizowania w zlewni, aktualnie założone tempo rozbudowy kanalizacji nie wpłynie istotnie na jakość wód, derogacja do 2021 r., zaburzony reżim hydrologiczny, wpływ zrzutów ścieków z miasta Wielunia;
- Dopływ z Popowic – obejmuje południowe obrzeża wsi Kadłub, europejski kod: PLRW600016181749, typ: potok nizinny lessowo-gliniasty, status: naturalna, ocena stanu: dobry, ocena ryzyka: niezagrożona, bez derogacji;
- Kamionka – obejmuje południową część wsi Ruda przy granicy z gminami Pątnów i Wierzchlas, europejski kod: PLRW600016181752, typ: potok nizinny lessowo-gliniasty, status: naturalna, ocena stanu: dobry, ocena ryzyka: niezagrożona, bez derogacji;
- Warta od Grabarki do Dopływu spod Bronikowa - obejmuje południową i południowo-wschodnią część wsi Ruda przy granicy z gminą Wierzchlas, europejski kod: PLRW600019181759, typ: rzeka nizinna piaszczysto-gliniasta, status: naturalna, ocena stanu: zły, ocena ryzyka: zagrożona, derogacje: silne zmiany morfologiczne w zakresie ciągłości biologicznej cieku.

Wody podziemne

Pod względem regionalizacji hydrogeologicznej tereny objęte analizą położone są w obrębie czwartorzędowego i jurajskiego piętra/poziomu wodonośnego o zasobach dyspozycyjnych wahających się w granicach 100-300 m³/dobę-km².

Tereny objęte analizą położone są także w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 325 Częstochowa Zachód (bez wschodniej części terenu przy ul. Baranowskiego i terenu przy ul. Rymarkiewicz).

Gmina Wieluń znajduje się w granicach trzech Jednolitych Częściach Wód Podziemnych (JCWPd):

- PLGW650094 – obejmuje całe miasto Wieluń oraz znaczną część gminy Wieluń – jej zachodnią, centralną oraz południowo – zachodnią część – w jej granicach znajdują się wszystkie tereny objęte przedmiotową zmianą Studium, ocena stanu ilościowego: dobry, ocena stanu chemicznego: dobry, ocena ryzyka ilościowego: niezagrażona, ocena ryzyka chemicznego: niezagrażona, bez derogacji (odstępstw od osiągnięcia celów środowiskowych);
- PLGW650095 – obejmuje wschodnią i południowo-wschodnią część gminy, ocena stanu ilościowego: dobry, ocena stanu chemicznego: dobry, ocena ryzyka ilościowego: niezagrażona, ocena ryzyka chemicznego: niezagrażona, bez derogacji;
- PLGW650077 – obejmuje północno-zachodni fragment gminy na styku z gminą Biała oraz północno-wschodni przy granicy z gminą Osjaków, ocena stanu ilościowego: dobry, ocena stanu chemicznego: dobry, ocena ryzyka ilościowego: niezagrażona, ocena ryzyka chemicznego: niezagrażona, derogacje: planowana eksploatacja złoża „Złoczew” i brak możliwości likwidacji kopalni przed wyeksploatowaniem złoża ze względów gospodarczych.

Gleby

Obszar gminy charakteryzuje się dość znacznym zróżnicowaniem warunków glebowych.

Wśród terenów objętych analizą dominują gleby III, IV i V klasy bonitacyjnej (choć występują także gleby wyższych klas) - brunatne, bielcowe lub czarne żytne, dobrych klas z małym udziałem gleb zbożowo-pastewnych oraz gleby brunatne i bielcowe z małym udziałem czarnych ziem lub mad – np. wybrane tereny nowej dzielnicy przemysłowej, teren przy ul. Baranowskiego, ul. Rymarkiewicz, w Turowie, Dąbrowie i Rychłowicach. We wschodniej części nowej dzielnicy przemysłowej występują użytki zielone średniej i słabej wartości. Najśłabsze gleby położone są na terenie przy ul. Kijak w Wieluniu (V i VI klasa bonitacyjna). Gleby zurbanizowane budują tereny dawnego młyna „Amerykanki” przy ul. 18 Stycznia oraz teren przy ul. Kościuszki.

Warunki klimatyczne

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

Kraina klimatyczna, w której położona jest gmina Wieluń charakteryzuje się średnią temperaturą stycznia – 2,0°C, średnią temperaturą lipca 18,2°C. Średni roczny opad atmosferyczny wynosi 550 mm – poniżej średniej dla Polski, która wynosi 600 mm.

Szata roślinna i fauna

Tereny objęte opracowaniem są:

- użytkowane rolniczo – dominują pola uprawne oraz fauna bytująca na obszarach rolniczych – tereny przy ul. Sadowej, Kijak, w Turowie, Rychłowicach oraz część terenów: przy ul. Rymarkiewicz, w ramach strefy działalności gospodarczej oraz przy ul. Baranowskiego,
- użytkowane rolniczo – sady – teren w rejonie ulic: Granicznej i Gaszyńskiej,
- użytkowane rolniczo – łąki, pastwiska, nieużytki – część terenu strefy działalności gospodarczej, teren przy ul. Sybiraków w Dąbrowie oraz teren wchodzący w skład dawnej cukrowni,
- zagospodarowane, zurbanizowane – pojedyncze zadrzewienia, zakrzewienia, dominacja terenów zabudowanych – teren dawnego młyna Amerykanka przy ul. 18 Stycznia, teren przy ul. Żubr, teren przy ul. P.O.W (dom weselny), część terenu przy ul. Baranowskiego (zakład Wielton S.A.).

Najbardziej zróżnicowaną szatą roślinną charakteryzuje się teren wchodzący w skład nowej dzielnicy przemysłowej – zwłaszcza wzdłuż Kanału Wieluńskiego – dominacja łąk i pastwisk, a także zadrzewienia (przy ul. Jagiełły).

Obszary i obiekty prawnie chronione

Obszar objęty opracowaniem położony jest poza obszarami przyrodniczymi objętymi prawną ochroną, nie występują tutaj także obiekty prawnie chronione.

Zagospodarowanie terenu

Większość terenów objętych opracowaniem jest niezagospodarowana i użytkowana rolniczo (pola uprawne, łąki, pastwiska, nieużytki, a nawet sady – teren przy ul. Gaszyńskiej). Do terenów zagospodarowanych, zurbanizowanych należy zaliczyć: część terenu przy ul. Baranowskiego (obejmującego funkcjonujący zakład produkcyjny Wielton S.A.), teren zakładu produkcyjnego przy ul. Żubr, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościuszki, część terenu przy ul. Rymarkiewicz (wzdłuż tej ulicy zlokalizowane są zabudowania zagrodowe i mieszkaniowe jednorodzinne z pojedynczymi usługami), teren przy ul. P.O.W (dom weselny), a także teren dawnego młyna Amerykanka przy ul. 18 Stycznia (budynek młyna oraz zabudowania będące pierwszym etapem inwestycji budowlanej – zespołu domów wielorodzinnych). Zabudowania o charakterze szklarniowym zlokalizowane są w północno - zachodniej części planowanej strefy działalności gospodarczej.

2. Charakterystyka sąsiedztwa

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Ze względu na fakt, iż tereny objęte opracowaniem w części są już zagospodarowane, a w pozostałej części stanowią zawsze kontynuację zagospodarowania ustalonego w bezpośrednim sąsiedztwie, na ich otoczenie składają się tereny o zróżnicowanych funkcjach.

Sąsiedztwo terenów objętych analizą stanowią:

- tereny otwarte – użytkowane rolniczo (pola uprawne) – tereny w Turowie i Rychłowicach, a także przy ul. Kijak,
- tereny otwarte, tereny osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – teren przy ul. Sadowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej – teren przy ul. Kościuszki,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, tereny usług (market Biedronka) – teren dawnego młyna „Amerykanka” przy ul. 18 Stycznia,
- tereny otwarte (pola uprawne), tereny zabudowy zagrodowej – teren przy ul. P.O.W.,
- tereny otwarte (od wschodniej strony), tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – teren przy ul. Żubr,
- tereny otwarte, teren zakładu produkcyjnego (od strony południowo-zachodniej) oraz teren, na którym powstaje osiedle domów jednorodzinnych (od strony wschodniej) – teren przy ul. Gaszyńskiej,
- tereny otwarte (pola uprawne) od strony zachodniej, od strony południowej ul. Sybiraków tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od strony wschodniej i północnej tereny produkcyjno-usługowe – teren w Dąbrowie przy ul. Sybiraków,
- tereny otwarte (pola uprawne), gospodarstwa szklarniowe, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – teren w Dąbrowie przy ul. Sieradzkiej,
- tereny produkcyjne i usługowe – teren ZUGiLu przy ul. Sieradzkiej,
- tereny produkcyjno-usługowe, tereny usługowe i zabudowy mieszkaniowej oraz tereny otwarte (pola uprawne, łąki i pastwiska) – teren planowanej strefy działalności gospodarczej,
- tereny otwarte, tereny dawnej cukrowni (poprzemysłowe) – teren przy Kanale Wieluńskim,
- tereny otwarte (pola uprawne, łąki i pastwiska, tereny produkcyjno-usługowe, a także zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna wzdłuż ulicy – teren przy ul. Rymarkiewicz,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny produkcyjno-usługowe oraz tereny otwarte (pola uprawne) – teren przy ul. Baranowskiego.

3. Istniejące problemy ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

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

- urbanizację mającą na celu zwiększenie powierzchni zabudowy kosztem terenów dotychczas czynnych przyrodniczo: położonych w tkance miejskiej oraz wprowadzanie nowej zabudowy na tereny sytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych,
- zwiększenie intensywności zabudowy i zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej (rejon ul. 18 Stycznia, rejon ul. P.O.W – linii kolejowej),
- wprowadzanie zabudowy na terenach otwartych (tereny łąk i pastwisk oraz pól uprawnych) jako kontynuacji terenów zagospodarowanych (teren przy ul. Baranowskiego, część terenu planowanej strefy działalności gospodarczej, tereny w rejonie ul. Rymarkiewicz i Warszawskiej, w rejonie ul. Sadowej, ul. Gaszyńskiej, ul. Kijak),
- wprowadzenie zabudowy na tereny o niesprzyjających warunkach hydrologicznych – okresowe podtapianie terenów położonych wzdłuż Kanału Wieluńskiego oraz cieku będącego jego dopływem – wynik niedrożności kanalizacji deszczowej, a nie jej przepustowości (tereny położone w północnej części planowanej strefy działalności gospodarczej).

Należy podkreślić, iż występująca potrzeba uruchomienia nowych terenów inwestycyjnych, zwłaszcza zabudowy produkcyjno-usługowej, jak i wielorodzinnej, zgłoszona zarówno przez władze samorządowe, jak i zainteresowanych wynika z dynamicznego rozwoju społeczno-gospodarczego miasta, co znalazło m.in. odzwierciedlenie w uchwale Nr XIV/148/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie planowanej Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej. Przy wyznaczaniu ww. terenów brano pod uwagę występujące uwarunkowania, zwłaszcza starano się unikać lokalizowania funkcji produkcyjno-usługowej bezpośrednio na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej w celu ograniczenia potencjalnego pogorszenia warunków bytowych oraz wystąpienia konfliktów.

Wśród terenów wskazanych dla działalności gospodarczej jedynie północna część terenu produkcyjno-usługowego położonego przy ul. Baranowskiego (teren rozwojowy zakładu Wielton S.A.) graniczy z dwoma terenami oznaczonymi na rysunku kierunków zmiany Studium jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony przy ul. Fabrycznej jest zainwestowany i charakteryzuje się niską intensywnością i głębokimi działkami. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest w znacznej odległości od granicy z przedmiotowym terenem produkcyjno-usługowym. W południowej części terenu mieszkaniowego usytuowane są istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia oraz niskiego napięcia, które znacznie ograniczają jego zainwestowanie.

Drugi z analizowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położony przy ul. Długosza jest także całkowicie zainwestowany z istniejącą zabudową zlokalizowaną bezpośrednio przy ul. Zawadzkiego (droga osiedlowa), w relatywnie dużej odległości od granicy z terenem produkcyjno-usługowym.

W północnej części terenu wskazanego dla potrzeb rozwojowych firmy Wielton S.A. zlokalizowana jest istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, której strefa ogranicza lokalizowanie zabudowy produkcyjno-usługowej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu mieszkaniowego przy ul. Długosza i Zawadzkiego.

Pozostałe tereny produkcyjno-usługowe wyznaczone w opracowaniu podlegającym analizie nie graniczą bezpośrednio z terenami mieszkaniowymi.

W pojedynczych przypadkach (Dąbrowa, rejon dawnej cukrowni) wskazane tereny inwestycyjne granicząc z terenami o tożsamej funkcji i stanowiąc ich uzupełnienie oddzielone są od terenów mieszkaniowych układem ulicznym bądź kolejowym, które określają czytelne granice pomiędzy jednostkami zróżnicowanymi pod względem funkcjonalno-przestrzennym.

W odniesieniu do ww terenów inwestycyjnych w celu ograniczenia ich wpływu na tereny mieszkaniowe na etapie sporządzania miejscowych planów należy rozważyć uwzględnienie ustaleń proekologicznych np. odsunięcie linii zabudowy od granic z terenami mieszkaniowymi, stosowanie zieleni szpalerowej zmniejszającej oddziaływanie hałasu, stosowanie nowoczesnych, proekologicznych rozwiązań technologicznych w procesach produkcyjnych.

4. Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektu zmiany Studium

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Ustalenia projektu zmiany Studium zakładają zmianę parametrów zagospodarowania istniejących terenów budowlanych oraz tworzenie nowej zabudowy na terenach obecnie niezainwestowanych.

W związku z powyższym realizacja ustaleń zawartych w projekcie przełoży się na obniżenie walorów przyrodniczych terenów objętych opracowaniem (np. poprzez zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej, wycinkę zadrzewień, krzewów, budowę ogrodzeń, wprowadzenie działalności gospodarczej oddziałującej na środowisko).

Przy braku realizacji ustaleń niniejszego projektu nie dojdzie do przekształcenia terenów dotychczas otwartych, czynnych przyrodniczo w tereny zabudowane, zurbanizowane oraz do zagęszczenia zabudowy. Poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i ich stan pozostaną niezmienione.

III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena

1. Cele ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Do głównych celów ochrony środowiska, które powinny być brane pod uwagę przy określaniu zasad zagospodarowania przestrzennego terenów, można zaliczyć:

- ekorozwój jako podstawę wszelkich działań w gminie – zrównoważony rozwój gospodarczy przy optymalizacji ustaleń środowiskowych,
- ochronę korytarzy ekologicznych przed zbyt intensywnym zainwestowaniem (np. poprzez rozrzedzenie zabudowy, zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej),
- ograniczenie potencjalnego oddziaływania inwestycji produkcyjno-usługowych, zwłaszcza w sąsiedztwie istniejących terenów mieszkaniowych (np. stosowanie zieleni szpalerowej wzdłuż granic terenów produkcyjno-usługowych z terenami mieszkaniowymi),
- ochronę zadrzewień oraz wartościowej zieleni,
- promowanie działań proekologicznych,
- przeciwdziałanie konfliktom społecznym i środowiskowym.

2. Opis projektowanego zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Podstawą prawną przedmiotowej zmiany Studium jest Uchwała Nr XIV/155/15 z dnia 27 października 2015 r. zmieniona uchwałami: Nr XXI/225/16 z dnia 19 kwietnia 2016 r. oraz Nr XXII/236/16 z dnia 24 maja 2016 r. Rada Miejska w Wieluniu.

Opracowanie, które podlega obecnie zmianie, tj. zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zostało zatwierdzone uchwałą Nr XII/136/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 września 2015 r.

Potrzeba opracowania nowej edycji studium wynika z konieczności weryfikacji części ustaleń obowiązującej zmiany studium.

Do głównych przesłanek merytorycznych należą zamierzenia polityki społeczno-gospodarczej i koncepcje dotyczące zagospodarowania konkretnych terenów artykułowane przez władze samorządowe, a także uwzględnienie wniosków indywidualnych, w tym inwestorów strategicznych w zakresie przekształceń zainwestowania miejskiego oraz na terenie gminy.

Wśród powyższych należy podkreślić duże zainteresowanie rozszerzeniem zasięgu terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą, co wynika z planowanego rozwoju miasta i gminy i potrzeby przygotowania

atrakcyjnej oferty inwestycyjnej, w tym terenów dla planowanej na terenie miasta Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej zgodnie z intencyjną uchwałą Nr XIV/148/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r.

Opracowanie zmiany Studium obejmuje obszar analogiczny jak Studium z 2000 r. oraz jego późniejszych zmian tj. obszar w granicach administracyjnych gminy Wieluń, w którym ze względu na potrzebę aktualizacji wprowadzono zmiany o charakterze punktowym dotyczące pojedynczych – 17 terenów: 12 terenów położonych w mieście oraz 5 w gminie Wieluń wskazanych w uchwale inicjującej procedurę formalną.

W obecnej edycji zmiany studium wprowadzono zmiany dotyczące:

- aktualizacji i uzupełnienia zapisów wynikających z wejścia w życie nowych przepisów i regulacji, w tym ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r. poz. 1777), która zmieniła ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), zmiany ustawy Prawo wodne,
- aktualizacji ustaleń dotyczących polityki lokalnej na podstawie zatwierdzonych nowych programów, strategii oraz podjętych uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- uwzględnienia zmian przeznaczenia poszczególnych terenów wynikające z wniosków władz samorządowych, przedsiębiorców, osób fizycznych obejmujące:

zmiany przeznaczenia wskazanych terenów w mieście Wieluń:

- między linią kolejową Herby Nowe – Kępno a ul. Jagiełły – dla potrzeb utworzenia strefy działalności gospodarczej, z możliwością wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej (pobliski RPZ, ciepłownia miejska, wiązki linii elektroenergetycznych, bocznic kolejowa),
- przy ul. Jagiełły i Długosza - teren dawnej cukrowni – weryfikacja zasięgu terenów produkcyjno-usługowych dla potrzeb planowanej strefy ekonomicznej,
- przy ul. Baranowskiego – weryfikacja zasięgu terenów produkcyjno-usługowych oraz układu drogowego dla umożliwienia rozwoju jednego z najważniejszych przedsiębiorstw w regionie – firmy Wiel-ton S.A. oraz zmiana przeznaczenia położonych w ich sąsiedztwie terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- w rejonie ul. Rymarkiewicz - weryfikacja zasięgu terenu zabudowy zagrodowej,
- przy ul. Żubr – wyodrębnienie z terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącego zakładu produkcyjnego,
- przy ul. Sieradzkiej (dawny ZUGiL) oraz przy ul. 18. Stycznia (dawna „Amerykanka”) – ustalenie nowej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w ramach przekształcanych terenów postindustrialnych, ze wskazaniem dla terenu przy ul. Sieradzkiej wykorzystania dla potrzeb zamieszkania zbiorowego (hotel dla zamiejscowych pracowników firm),
- rejon: ul. Granicznej, ul. Sadowej, ul. Kijak – weryfikacja zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej – kontynuacja istniejących osiedli,

- ul. Kościuszki – wyodrębnienie z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ul. P.O.W – wyznaczenie terenu zabudowy usług ze znacznym udziałem zieleni w celu umożliwienia rozwoju istniejącego zagospodarowania;

zmiany przeznaczenia wskazanych terenów w gminie Wieluń:

- Dąbrowa – rejon ul. Sieradzkiej – intensyfikacja funkcji mieszkaniowej - ustalenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscu terenu przeznaczonego wcześniej dla ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej,
- Dąbrowa – rejon ul. Sybiraków – weryfikacja zasięgu funkcji produkcyjno-usługowej w dostosowaniu do układu drogowego,
- Rychłowice – poszerzenie zasięgu strefy działalności gospodarczej wzdłuż drogi relacji Wieluń – Częstochowa,
- Turów – korekta zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej wzdłuż dróg w kierunku: Kurowa i Piasków oraz Skomlina;

zmianę przeznaczenia terenu w Jodłowcu położonego pomiędzy złożem „Jodłowiec” a złożem „Jodłowiec I” będącą skutkiem wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi z dnia 11 marca 2016 r.

- aktualizacji stanu opracowań planistycznych na terenie miasta i gminy, ze wskazaniem miejscowych planów w podziale na: obowiązujące, w trakcie opracowania oraz te, których procedura sporządzania została zawieszona,
- weryfikacji zasięgów obszarów wytypowanych do objęcia sporządzenia miejscowymi planami.

Zaproponowane w zmianie Studium zmiany są uzasadnione potrzebami gminy Wieluń, jej strategicznymi celami umożliwiającymi dalszy dynamiczny rozwój, a także występującymi uwarunkowaniami, które stanowią:

- powstanie na północ od Wielunia kopalni Złoczew generującej zapotrzebowanie na tereny dla firm kooperujących z kopalnią,
- ekspansywny rozwój lokalnych firm wymagający dodatkowych terenów w sąsiedztwie dla dalszej rozbudowy, np. planowana centralizacja i rozbudowa zakładu Wielton S.A. związana z inkorporacją zachodnich firm,
- zasadność kumulowania działalności gospodarczej w wyznaczonych strefach w ramach terenów stanowiących kontynuację dotychczasowej funkcji,
- istotne zalety wskazanych lokalizacji:
 - kumulacja działalności gospodarczej w wyznaczonych strefach jako kontynuacja dotychczasowej funkcji sąsiednich terenów lub części terenów wchodzących w skład tych stref,
 - korzystne usytuowanie względem obwodnicy miasta i drogi S8 – eliminujące uciążliwości transportu samochodowego dla miasta,

- możliwość wykorzystania linii kolejowej i bocznicy stanowiąca wartość dodaną dla firm zajmujących się eksportem, importem,
- bezpośrednie sąsiedztwo GPZ, Energetyki Ciepłej, oczyszczalni ścieków – łatwa dostępność mediów,
- grunty rolne nie podlegające ochronie (IV – VI klasa),
- zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe o zróżnicowanym profilu dla przyszłej kadry i pracowników rozwijających się firm.

3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie zmiany Studium

(art. 51 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

Ustalenia zmiany Studium respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska. Szczegółowy wykaz aktów prawnych uwzględnionych przy tworzeniu zmiany Studium 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 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.

Poniżej przedstawiono wartości ww. wskaźnika dla poszczególnych funkcji terenów objętych opracowaniem:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – **MW** (teren przy ul. 18 Stycznia, przy ul. Sadowej, przy ul. Sieradzkiej, w Dąbrowie przy ul. Sieradzkiej) – 20% powierzchni terenu, działki,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN** (teren przy ul. Kościuszki, ul. Gaszyńskiej) – 20-60% w zależności od wielkości działki
- tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej – **MR** (teren przy ul. Kijak) – 40%,
- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN** (teren przy ul. Baranowskiego, teren przy ul. Jagiełły w dzielnicy przemysłowej) – 40%,
- tereny zabudowy usługowej ze znacznym udziałem zieleni na działce – **U** (teren przy ul. P.O.W) – 50%,
- tereny zabudowy zagrodowej – **RM** (teren przy ul. Rymarkiewicz, tereny w Turowie) – 60%,
- tereny obsługi komunikacji – **KS** (teren przy ul. Jagiełły w dzielnicy przemysłowej) – 2%,

- tereny produkcyjno-usługowej – **P-U** (tereny nowej dzielnicy przemysłowej, teren wchodzący w skład dawnej cukrowni wieluńskiej, przy ul. Baranowskiego, w Rychłowicach, w Dąbrowie przy ul. Sybiraków) – 10%,
- tereny infrastruktury technicznej – **E, T, K** (tereny w dzielnicy przemysłowej, przy ul. Jagiełły, ul. Sadowej) – 5%.

Proporcja terenów o różnych formach użytkowania

Łączna powierzchnia terenów objętych zmianami wynosi 276,88 ha (48 w gminie).

Zgodnie z zamieszczonymi powyżej danymi wprowadzone zmiany obejmują następujące grupy terenów:

I – tereny biologicznie czynne – bez zmiany przeznaczenia oraz ze zmianą przeznaczenia na inne tereny biologicznie czynne:

- grunty rolne – R
- łąki i pastwiska – RŁ
- wody śródlądowe – W
- wody śródlądowe – W na łąki i pastwiska – RŁ
- łąki i pastwiska – RŁ na zbiornik retencyjny – W
- łąki i pastwiska – RŁ na wody śródlądowe – W
- łąki i pastwiska – RŁ na grunty rolne – R
- grunty rolne – R na łąki i pastwiska – RŁ
- parki i skwery – ZP na łąki i pastwiska – RŁ

razem – 71,63 ha (25,9%)

II – tereny, dla których nie zmieniono dotychczasowego przeznaczenia – przeznaczone dla zabudowy lub związane z infrastrukturą drogową i techniczną:

- urządzenia gospodarki ściekowej - K
- drogi
- kolej
- urządzenia gospodarki gazowniczej – G
- urządzenia gospodarki elektroenergetycznej – E
- zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – RM
- działalności gospodarczej (produkcyjno-usługowa, składy, magazyny) – P-U

razem – 23,9 ha (8,6%)

III – tereny, dla których zmieniono dotychczasowe przeznaczenie – przeznaczone dla zabudowy, powstałe w wyniku weryfikacji dotychczasowych zasięgów terenów budowlanych:

- P-U, U, MN, MN/RO, MR, RM, U/MN

razem – 125,8 ha (45,4%)

IV – tereny budowlane, dla których zmieniono dotychczasowe przeznaczenie na inne – przeznaczone dla zabudowy lub układ drogowy:

- RM na P-U
- RM na drogę dojazdową
- droga lokalna na P-U
- RM na U
- UC na MW
- MW na MN
- MN na MW
- U/MN na P-U
- P-U na MW
- MN/RO na MW
- U/MN na MW
- MN na P-U
- RŁ na KS
- R na KS
- RŁ na U/MN
- R na U/MN
- SU na E, C
- RŁ na drogę lokalną
- R na drogę lokalną
- RM na U/MN
- G, E na MW
- MN na U
- MN na drogę lokalną

razem – 55,55 ha (20,1%)

Powyższe zestawienie wskazuje, iż prawie 26% powierzchni objętej zmianami stanowią tereny biologicznie czynne - bez zabudowy (grupa I).

Pozostała część powierzchni objętej zmianami to tereny przeznaczone pod zabudowę, na które składają się:

- ok. 24 % powierzchni objętej zmianami, stanowią tereny, na których przeznaczenie pozostaje bez żadnych zmian (grupa II) lub na których wyłącznie zmieniono dotychczasowe przeznaczenie (grupa IV), zmiany te mają charakter porządkowy i wynikają z dostosowania do stanu faktycznego użytkowania lub do występujących obecnie uwarunkowań. Tym samym ww. zmiany nie generują powstania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- nieco ponad 45% powierzchni objętej zmianami, stanowią tereny, które zostały wskazane do zabudowy (grupa III) i powstały w wyniku weryfikacji zasięgów wcześniej wyznaczonych terenów zurbanizowanych. Należy podkreślić, że tereny wskazane pod zabudowę (grupa III):
 - zajmują łącznie niespełna 1,0 % powierzchni miasta i gminy, co jednoznacznie wskazuje na marginalny charakter zmian,
 - prawie 90% wśród tej powierzchni stanowią tereny P-U: przygotowane jako oferta inwestycyjna: strefy działalności gospodarczej: jedna stanowiąca rozwój wieluńskiej dzielnicy przemysłowej położonej

żona po północno-wschodniej stronie linii kolejowej relacji Nowe Herby – Kępno oraz druga - planowana na terenie dawnej cukrowni Podstrefa Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej, której granice wskazane zostały w uchwale Nr XIV/148/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie przedmiotowej podstrefy ŁSSE lub umożliwiające rozwój istniejących zakładów.

Wprowadzone zmiany spowodują zmianę proporcji terenów produkcyjno-usługowych, zwłaszcza w mieście (m. in. powstanie nowa strefa działalności gospodarczej na terenie dotychczas użytkowanym rolniczo).

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

(art. 51 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Ustalenia zawarte w niniejszym projekcie zmiany Studium mają na celu m. in. pogodzenie potrzeb inwestycyjnych z istniejącymi na obszarze objętym opracowaniem warunkami przyrodniczymi i koniecznością ich ochrony.

Charakter przeobrażeń w użytkowaniu terenów będzie polegać w dużej mierze na intensyfikacji zagospodarowania bądź na umożliwieniu 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.

Szczegółowe zapisy mające na celu ochronę środowiska przyrodniczego poszczególnych terenów powinny być zamieszczone w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Analizowany dokument – zmiana Studium – powinna jedynie określać ogólną politykę środowiskowo-przestrzenną gminy. Zmiana Studium, do którego ustaleń odnosi się niniejsze opracowanie, zawiera zatem ogólne zapisy, które mają na celu zminimalizowane kolizji jakie mogą zaistnieć przy urbanizacji nowych terenów.

Należy do nich zaliczyć:

- dla wszystkich terenów zabudowy mieszkaniowej (**MW, MN, MR, RM**):
 - obok funkcji dominującej dopuszcza się realizację innych funkcji pod warunkiem niekolizyjnego charakteru w stosunku do funkcji dominującej, w przypadku lokalizacji usług lub działalności gospodarczej, uciążliwość powodowana przez nie, nie może przekraczać granic działki,
- dla terenów zabudowy wielorodzinnej – **MW** – teren przy ul. Sadowej, ul. 18 Stycznia, przy ul. Sieradzkiej w Wieluniu i w Dąbrowie:
 - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - ochrony lokalnych elementów systemu przyrodniczego i zieleni;
 - określony został minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu;

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN** – teren przy ul. Gaszyńskiej, przy ul. Kościuszki i zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej - **MR** – teren przy ul. Kijak:
 - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - zachowania zadrzewień i biologicznej obudowy cieków,
 - określony został minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu;
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej – **RM** – teren przy ul. Rymarkiewicz, w Turowie:
 - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - określony został minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu;
- dla terenów usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN** – tereny w strefie działalności gospodarczej oraz przy ul. Baranowskiego:
 - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
 - określony został minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu;
- dla terenów usług z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki – **U** – teren przy ul. P.O.W:
 - dla terenów, na których zlokalizowane są usługi oświaty oraz obiekty wypoczynku zbiorowego, obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska, dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów rekreacyjno – wypoczynkowych poza miastem,
 - uwzględnienia w zagospodarowaniu szczególnie eksponowanych widoków z dróg głównych i zbiorczych,
 - określony został minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu;
- dla terenów działalności gospodarczej – **P-U** – teren w strefie działalności gospodarczej, tereny: przy ul. Baranowskiego, przy ul. Żubr, w Rychłowicach:
 - dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkaniowej jedynie w zakresie potrzeb wynikających z bezpośredniej obsługi i dozoru technicznego,
 - zaleca się realizację w ramach działek szpalerów zieleni wysokiej i krzewów (najbardziej wskazane zimozielone) stanowiących izolację dla funkcji mieszkaniowej,
 - określony został minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu,
 - obowiązuje kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych i roztopowych, szczególnie z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy zastosować rozwiązania spowalniające odpływ odprowadzanych wód;

- dla terenów infrastruktury technicznej oraz obsługi miasta – **W, K, E** – tereny w strefie działalności gospodarczej (przy ul. Jagiełły i przy ul. Błońskiej), przy ul. Sadowej:
 - określony został minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu;
- dla terenów obsługi komunikacyjnej – **KS** – teren w strefie działalności gospodarczej:
 - określony został minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu.

Dla poszczególnych terenów o określonych funkcjach wchodzących w skład tzw. strefy rozwoju (tereny, na których planowana jest zmiana przeznaczenia terenów niezainwestowanych, użytkowanych rolniczo na cele zagospodarowania miejskiego) obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustalonymi powyżej wytycznymi dla terenów o tych samych funkcjach wyodrębnionych w ramach strefy zurbanizowanej.

Dla wszystkich ww. terenów oraz terenów rozwojowych obowiązuje zakaz realizacji obiektów o funkcji kolidującej w stosunku do funkcji określonej jako dominująca.

Dodatkowo, niniejsza zmiana Studium obejmuje tereny otwarte, czynne przyrodniczo uzupełniające wskazane powyżej rodzaje przeznaczenia.

Należą do nich: tereny rolne – **R** – w północnej i południowej części strefy działalności gospodarczej oraz tereny trwałych użytków zielonych – **RŁ** położone w: strefie działalności gospodarczej, przy ul. Rymarkiewicz, przy ul. Kijak oraz terenie dawnej cukrowni.

Zmiana Studium określa generalne zasady dla terenów o takim przeznaczeniu położonych w gminie i mieście:

- dla terenów rolnych – **R** – w północnej części strefy działalności gospodarczej,
 - polityka przestrzenna na tych terenach polega na:
 - wykorzystaniu terenów o niższych klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji,
 - ustalono następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:
 - wzmożonej ochronie podlegają: rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
 - wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej, ze znacznym udziałem gospodarki polowej i ograniczaniu przeznaczania na cele nierolnicze,
 - poprawianie ich wartości użytkowej oraz zapobieganie obniżania ich produktywności,
 - utrzymanie istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz usługowej; ochrona zabudowy o wartościach kulturowych,
 - zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej,
 - dopuszcza się jedynie wprowadzenie nowej zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych (bez zmiany klasyfikacji), zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - osłanianie istniejącej zabudowy, uciążliwej dla środowiska, dysharmonijnej w krajobrazie pasmami zadrzewień i zakrzewień,
 - przy budowie, rozbudowie lub modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych, należy stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty,

- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz uzupełniania braków w tym zakresie,
 - utrzymanie tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie,
 - ochrona powierzchni zmeliorowanych; przy zmianie ich przeznaczenia konieczna jest kompleksowa przebudowa sieci drenarskich, pod nadzorem odpowiednich służb,
 - w wypadku występowania bądź odkrycia nowych stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Wielunia,
 - zakaz wypalania ściernisk,
 - w wypadku udokumentowania złóż kopalin pospolitych na terenach upraw rolnych dopuszcza się prowadzenie eksploatacji pod warunkiem czasowego wyłączenia gruntu z produkcji rolnej oraz przywrócenia tych terenów po zakończeniu eksploatacji do ich rolniczego wykorzystania.
- dla terenów trwałych użytków zielonych – **RL**:
 - polityka przestrzenna na tych terenach polega na:
 - ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
 - udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych;
 - ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów trwałych użytków zielonych:
 - ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków, użytków ekologicznych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez zdecydowane ograniczenie zabudowy,
 - utrzymanie istniejących kompleksów zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia jako terenów do zalesienia w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie regulowania granicy polno-leśnej,
 - zakaz wypalania użytków zielonych,
 - ochrona powierzchni zmeliorowanych; przy zmianie ich przeznaczenia konieczna jest kompleksowa przebudowa sieci drenarskich,
 - stosowanie biologicznej obudowy cieków, zabezpieczenie koryt przed erozją przez roślinność,
 - tereny te są zapleczem gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska),

- tereny te mogą być wykorzystywane dla funkcji rekreacyjnej czasowej, przy zachowaniu następujących zasad:
 - ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach,
 - ruch turystyczny rowerowy i konny, powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,
 - dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku,
- dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej,
- zapewnienie możliwości dojazdu do kompleksów terenów i do urządzeń melioracyjnych,
- adaptuje się istniejące budownictwo zagrodowe wraz z modernizacją, z wykluczeniem lokalizacji nowych siedlisk,
- w obiektach istniejących – uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania, z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
- rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu,
- urządzenie tras rowerowych wg proponowanych przebiegów.

Ze względu na fakt, iż tereny otwarte stanowią pod względem funkcjonalnym jedynie uzupełnienie terenów objętych analizą, a także są one położone w obszarze miejskim tylko część przytoczonych generalnych ustaleń będzie dla nich dedykowana.

5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Ustalenia projektu zmiany Studium umożliwiają dalszy przestrzenno – funkcjonalny rozwój miasta i gminy Wieluń. Określają zasady kształtowania i zagospodarowania terenów rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz produkcyjno – usługowego, które w największym stopniu będą oddziaływać na środowisko przyrodnicze. Skutki oddziaływania nowych inwestycji mogą zostać ograniczone poprzez stosowanie się do zapisów zawartych w projekcie zmiany Studium dotyczących ochrony środowiska.

Projektowane zagospodarowanie będzie się wiązało z następującymi zjawiskami:

- wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza – na skutek realizacji ustaleń projektu zmiany Studium zwiększy się emisja gazów i pyłów do powietrza; ww. proces będzie miał największy zakres na terenach działalności gospodarczej - produkcyjno – usługowych, a także na terenach zabudowy mieszkaniowej i obsługi komunikacyjnej - prace budowlane i wykorzystanie samochodów ciężarowych;

- wytwarzaniem odpadów - realizacja ustaleń projektu zmiany Studium wpłynie na zwiększenie ilości wytwarzanych odpadów – wskutek uruchomienia nowych terenów budowlanych i intensyfikacji już istniejących – dotyczy to głównie inwestycji produkcyjno-usługowych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej; należy zwrócić szczególną uwagę na rodzaj, ilość i sposób gospodarowania odpadów na terenach przemysłowo-usługowych, by uchronić środowisko przyrodnicze (np. gleby, warstw wodonośnych) przed niekontrolowanym zanieczyszczeniem;
- wprowadzaniem ścieków do wód lub ziemi – intensyfikacja zagospodarowania oraz uruchomienie terenów inwestycyjnych – zwłaszcza terenów produkcyjno-usługowych i zabudowy mieszkaniowej wpłynie na zwiększenie produkcji ścieków, które będą musiały być odprowadzane; ustalenia zmiany Studium zapobiegają niekontrolowanemu zrzutowi nieoczyszczonych ścieków do wód lub ziemi; zwiększenie terenów budowlanych, a zarazem zmniejszenie terenów biologicznie czynnych może przyczynić się do zjawisk związanych ze spływem wód opadowych i roztopowych do miejscowych cieków i kanałów, których niedrożność może przyczynić się do powstawania podtopień i zalewania terenów sąsiednich;
- wykorzystywaniem zasobów środowiska – na nowo wyznaczanych terenach produkcyjno-usługowych dopuszcza się lokalizację urządzeń wykorzystujących energię odnawialną (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych);
- zanieczyszczeniem gleby lub ziemi – największe zagrożenie stanowi realizacja i funkcjonowanie wyznaczonych w projekcie zmiany Studium terenów produkcyjno-usługowych, a także terenu obsługi komunikacyjnej, na których może dochodzić do niekontrolowanego wnikania w glebę zanieczyszczeń typu oleje, smary, inne płyny eksploatacyjne, ustalenia projektu zmiany Studium optymalizują gospodarkę wodno-ściekową
- przekształcaniem naturalnego ukształtowania terenu – w związku z wykopami pod fundamenty nastąpi naruszenie wierzchniej warstwy gleby; lokalizacja zabudowy na obszarze objętym opracowaniem wpłynie zatem na naturalne ukształtowanie terenu;
- emitowaniem hałasu – nastąpi wzrost emisji hałasu na poszczególnych terenach – największymi emitarami będą tereny produkcyjno-usługowe (niechronione akustycznie na podstawie przepisów odrębnych); należy zwrócić szczególną uwagę na stosowanie się do obowiązujących norm i przepisów hałasowych oraz do ustaleń projektu zmiany Studium na terenach nienormowanych akustycznie a graniczących z terenami podlegającymi takiej ochronie;
- emitowaniem pól elektromagnetycznych – ustalenia projektu zmiany Studium honorują lokalizację RPZ „Nowe Sady” przy ul. Sadowej, która została wyznaczona w jednej z pierwszych edycji Studium. Realizacja ww. zamierzenia inwestycyjnego przyczyni się do emisji pól elektromagnetycznych. Zgodnie z obecnie stosowaną technologią wielkość terenu wyznaczonego dla potrzeb tej inwestycji jest wystarczająca dla ograniczenia oddziaływania w jego granicach.

Ustalenia projektu nie wykluczają lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji (stacje bazowe telefonii komórkowej) na terenach, np. produkcyjno-usługowych; ich uruchomienie i emisja pól elektromagnetycznych obligatoryjnie musi mieścić się w obowiązujących normach wynikających z przepisów ochrony środowiska;

- ryzykiem wystąpienia poważnych awarii – na terenach objętych opracowaniem nie zakłada się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

Wpływ ustaleń projektu zmiany Studium zagospodarowania na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego:

- powietrze: intensyfikacja zagospodarowania, uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych, zwłaszcza tych produkcyjno-usługowych wpłynie na stan powietrza poprzez emisję zanieczyszczeń do atmosfery;
- powierzchni ziemi i gleby: realizacja ustaleń zmiany Studium 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 uruchamianiem nowych inwestycji;
- kopaliny: nie dotyczy;
- wody powierzchniowe, jednolite części wód powierzchniowych (JCWP): zwiększenie terenów zabudowanych i zarazem zmniejszenie terenów czynnych biologicznie będzie generować spływ wody opadowej bezpośrednio do najbliższych cieków (bez pośredniej infiltracji), co może przyczynić się do lokalnych podtopień, zalewania terenów położonych np. poza granicami terenów objętych opracowaniem; należy podkreślić, że na terenie planowanej strefy działalności gospodarczej w rejonie ulic: Sieradzkiej, Jagiełły, Fabrycznej i Ciepłowniczej dla opóźnienia odpływu wód do Kanału Wieluńskiego pożądana jest budowa zbiornika retencyjnego na wody opadowe o minimalnej powierzchni lustra wody 1,5 ha i głębokości czynnej ok. 0,7 m oraz drugiego zbiornika o powierzchni lustra wody ok. 1,0 ha usytuowanego w południowej części strefy na terenie rolnym w miejscu zbiegu kilku kanałów, co spowoduje opóźnienie fali na odcinkach położonych poniżej. Szczegółowe określenie ilości wód odprowadzanych do ww. zbiorników i uściślenie ich lokalizacji będzie związane z wynikami prowadzonych prac dotyczących modelowania całej zlewni miasta Wielunia;

Analiza i ocena zapisów projektu zmiany Studium na jednolite części wód powierzchniowych (JCWP):

ustalenia zawarte w zmianie Studium starają się chronić wody powierzchniowe przed degradacją i zanieczyszczeniem. Gmina systematycznie rozbudowuje sieci infrastrukturalne oraz poprawia ich stan techniczny. Tereny objęte opracowaniem położone są w zasięgu gminnych sieci infrastrukturalnych, wobec czego ich potencjalnie negatywny wpływ na stan wód powierzchniowych będzie ograniczony do minimum (poprzez możliwość podłączania do gminnych sieci). Na terenie gminy funkcjonuje komunalna oczysz-

czalnia ścieków przy ul. Błońskiej w Wieluniu, w której zastosowano nowoczesne i proekologiczne rozwiązania techniczne eliminujące możliwość przedostawania się zanieczyszczeń do odbiorników (Kanał Wieluński i dalej rzeka Pyszna).

Wszystkie kanały wprowadzające ścieki deszczowe do Kanału Wieluńskiego powinny zostać wyposażone w odpowiednie urządzenia oczyszczające.

Dla nowych przedsięwzięć inwestycyjnych na terenach działalności gospodarczej należy stosować maksymalną retencję, celem ograniczenia odprowadzania wód opadowych do miejskich kanałów deszczowych. Wody opadowe z powierzchni ulic, parkingów, placów i terenów przemysłowych oraz innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych mogą być wprowadzane do odbiorników po oczyszczeniu z piasku, zawiesin i zanieczyszczeń ropopochodnych.

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy obligatoryjnie wprowadzać zapisy mające na celu ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami.

Ocena możliwości nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” dla zidentyfikowanych części wód powierzchniowych: biorąc pod uwagę charakterystykę JCWP do Dopływu z Gromadzie, w granicach której znajdują się wszystkie tereny ujęte w opracowaniu (tj. typ, status, oceny stanu i ryzyka, a także derogacje) i ustalenia zawarte w projekcie należy stwierdzić, że nie nastąpi pogorszenie JCWP, a w rezultacie cele środowiskowe ujęte w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” nie będą zagrożone;

- wody podziemne, jednolite części wód podziemnych (JCWPd):

ustalenia projektu zmiany Studium nie wpłyną na stan wód podziemnych; ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków, wód deszczowych i roztopowych mają charakter ochronny, dążący do minimalizacji negatywnego oddziaływania;

Analiza i ocena zapisów projektu zmiany Studium na jednolite części wód podziemnych (JCWPd): ustalenia zawarte w zmianie Studium starają się chronić wody podziemne przed degradacją i zanieczyszczeniem. Gmina jest w pełni zwodociągowana – system jest cały czas modernizowany/rozbudowywany. Komunalne ujęcia wód podziemnych są pod stałym nadzorem, podobnie jak korzystanie z zasobów wód podziemnych, których ochrona odbywa się m. in. poprzez stosowanie rygorów określonych w decyzjach zasobowych i pozwoleniach wodnoprawnych.

W zmianie Studium wprowadzono zapisy dążące do minimalizowania wprowadzania nieoczyszczonych zanieczyszczeń bezpośrednio do gruntu (np. poprzez wstępne oczyszczenie, stosowanie w uzasadnionych przypadkach przydomowych oczyszczalni ścieków, dla zakładów obowiązek przejmowania ścieków przemysłowych przez kanalizację komunalną, po ich podczyszczeniu w poszczególnych zakładach).

Na etapie sporządzania miejscowych planów należy obligatoryjnie wprowadzać zapisy o charakterze proekologicznym i ochronnym w stosunku do wód podziemnych np. zakaz budowy ujęć własnych, zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach odprowadzanych do systemu kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości

ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych, do czasu faktycznej rozbudowy kanalizacji sanitarnej i zapewnienia możliwości podłączenia do niej dopuszcza się stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) tylko, jako rozwiązań tymczasowych, 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 na odpowiednich urządzeniach podczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów na wprowadzanie ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne;

Ocena możliwości nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” dla zidentyfikowanych części wód podziemnych: biorąc pod uwagę charakterystykę JCWPd PLGW650094, w granicach której znajdują się wszystkie tereny objęte opracowaniem (tj. właściwości fizyczne i chemiczne, oceny ryzyka ilościowego oraz chemicznego, a także derogacje) i ustalenia zawarte w projekcie należy stwierdzić, że nie nastąpi pogorszenie JCWPd, a w rezultacie cele środowiskowe ujęte w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” nie będą zagrożone;

- klimat: prowadzona działalność powinna obligatoryjnie być zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, wobec czego nie zakłada się zmian klimatycznych w makroskali,
- rośliny i zwierzęta: w projekcie 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 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 przestrzega zasad estetyki i spójności z otaczającym krajobrazem wszelkich realizowanych obiektów architektoniczno-budowlanych, natomiast przekształcanie terenów czynnych biologicznie w tereny pod inwestycje np. produkcyjno-usługowe wpłynie negatywnie na istniejące ekosystemy i na zmianę krajobrazu (np. z rolniczego na przemysłowy);
- zdrowie ludzi: projekt 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 dokumentu Studium jest optymalizacja warunków życia mieszkańców i użytkowników terenów, poprzez uwzględnienie przy projektowaniu wymagań ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

Na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie środowiska, w projekcie wyznaczono tereny normowane akustycznie:

| Symbol terenu w zmianie Studium | Przeznaczenie terenu w zmianie Studium | Dopuszczalne w środowisku poziomy hałas 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 - przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom | pora nocy - przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom | pora dnia – przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następującym | pora nocy – przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy |
| U/MN | zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | 60 | 50 | 55 | 45 |
| MN | zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna | | | | |
| MR | zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna | | | | |
| RM | zabudowa mieszkaniowa zagrodowa | 55 | 50 | 50 | 40 |
| MW | zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna | | | | |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących przepisów o ochronie środowiska

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.

6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

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

- bezpośrednie – zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku zabudowania powierzchni ziemi – obiekty budowlane oraz nawierzchnie utwardzone,
- pośrednie – poprzez zajęcie pod zabudowę terenów otwartych (m.in. nieużytków, gruntów ornych) dojdzie do obniżenia różnorodności biologicznej na relatywnie dużym miastu i gminy – np. tereny produkcyjno-usługowe w dzielnicy przemysłowej,
- wtórne – w wyniku sukcesywnego zagospodarowania terenów oraz ich funkcjonowania, niektóre gatunki zwierząt mogą, np. zmienić swoje żerowiska i miejsca bytowania, szukając ich z dala od nowych zabudowań,
- skumulowane – kumulacja hałasu na terenach produkcyjno-usługowych,
- długoterminowe – po potencjalnym zrealizowaniu docelowego zagospodarowania przekształceniu ulegną walory krajobrazowe,
- stałe – hałas związany z funkcjonowaniem obiektów oraz infrastruktury drogowej,
- chwilowe - krótkoterminowe – hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego występujące w fazie realizacji obiektów np. na terenach produkcyjno-usługowych.

7. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu zmiany Studium na środowisko przyrodnicze

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Możliwość ograniczenia negatywnych ustaleń niniejszego projektu zmiany Studium należy upatrywać w nakłanianiu inwestorów do jak najbardziej restrykcyjnego stosowania się do ustaleń wynikających z obowiązujących dokumentów planistycznych sporządzonych zarówno dla terenu miasta jak i gminy Wieluń (m.in. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowe plany, opracowanie ekofizjograficzne).

Wymienione w projekcie zmiany Studium dla poszczególnych terenów wskaźniki urbanistyczne należy traktować jako zalecane minimum w procesie ochrony zasobów środowiska przyrodniczego.

8. Rozwiązania alternatywne do projektu zmiany Studium

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Analiza ustaleń projektu zmiany Studium pozwala stwierdzić, że projekt w optymalnym stopniu spełnia podstawowe wymogi z zakresu ochrony środowiska przyrodniczego miasta.

Ustalenia projektu zmiany Studium mają charakter kompromisowy – z jednej strony umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych, z drugiej zaś starają się chronić środowisko przyrodnicze miasta i gminy.

Zaproponowane w projekcie rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenów i sposobu ich zagospodarowania, gwarantują prawidłowe ich funkcjonowanie.

Jako jedno z rozwiązań alternatywnych można zaproponować pozostawienie terenów objętych projektem w niezmienionym stanie (tj. bez wprowadzania ustaleń projektu). Nie doszłoby wówczas do opisanych w prognozie przekształceń środowiska przyrodniczego.

Drugim rozwiązaniem alternatywnym mogło być umożliwienie realizacji poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych, lecz przy zachowaniu mniejszej intensywności zagospodarowania, np. poprzez podniesienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Przede wszystkim dotyczy to terenów produkcyjno-usługowych w strefie działalności gospodarczej czy przy ul. Baranowskiego.

Ww. rozwiązania byłyby korzystniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, lecz w znaczącym stopniu ograniczyłyby zamierzenia umożliwiające dalszy rozwój miasta i gminy, co w pełni uzasadnia aspekt ekonomiczny. Zatem zrealizowanie zamierzeń innych niż planowane w przedmiotowym dokumencie nie wpisywałoby się w politykę miasta i gminy Wieluń, która jest proinwestycyjna i prorozwojowa i ma na celu wyznaczanie nowych terenów dla lokalizacji inwestycji zarówno krajowych jak i zagranicznych.

9. 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 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Niniejsze opracowanie zawiera informacje wynikające z prognoz oddziaływania na środowisko sporządzonych dla potrzeb zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych uchwałami: Nr XXXII/398/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 września 2013 r. oraz Nr XII/136/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 września 2015 r.

10.Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Metoda analizy realizacji projektowanego dokumentu polega na ocenie projektowanego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach projektu zmiany Studium 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 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Realizacja ustaleń projektu zmiany Studium nie będzie skutkowała transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

12.Streszczenie w języku niespecjalistycznym

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.)

Niniejszy dokument jest prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zainicjowanej uchwałą Nr XIV/155/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. z późniejszymi zmianami.

Opracowanie, które podlega obecnie zmianie tj. zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zostało zatwierdzone uchwałą Nr XII/136/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 września 2015 r.

Zmiana Studium obejmuje obszar analogiczny, jak Studium z 2000 r. oraz jego późniejszych zmian, tj. obszar w granicach administracyjnych gminy Wieluń, w którym ze względu na potrzebę aktualizacji wprowadzono zmiany o charakterze punktowym dotyczące pojedynczych 17 terenów: 12 terenów położonych w mieście Wieluniu:

- między linią kolejową Herby Nowe – Kępno a ul. Jagiełły – strefa działalności gospodarczej,
- przy ul. Jagiełły i Długosza - tereny dawnej cukrowni i planowana Podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- przy ul. Baranowskiego – teren istniejącego zakładu produkcyjnego Wielton S.A. wraz z sąsiedztwem,
- przy ul. Sieradzkiej (dawny ZUGiL),
- w rejonie ul. Rymarkiewicz i Warszawskiej,
- w rejonie ul. P.O.W i torów kolejowych – istniejące usługi,
- przy ul. 18. Stycznia (dawny młyn „Amerykanka”),

- przy ul. Kościuszki,
- przy ul. Żubr,
- rejon: ul. Sadowej, ul. Granicznej - Gaszyńskiej, ul. Kijak

oraz 5 terenów w gminie Wieluń:

- w Dąbrowie – rejon ul. Sieradzkiej,
- w Dąbrowie – rejon ul. Sybiraków,
- w Rychłowicach,
- w Turowie (część północna i południowa).

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzonym w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm. oraz na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.

Sporządzony dokument analizuje określone w projekcie zmiany Studium zagospodarowanie poszczególnych terenów objętych opracowaniem i określa jego możliwy wpływ na poszczególne komponenty środowiska i jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo (zgodnie z ww. ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku ...).

Niniejsza prognoza zawiera część tekstową i graficzną.

Część opisowa prognozy jest podzielona 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 potencjalnych skutków dla środowiska przyrodniczego – zmiany, jakie wprowadza projekt zmiany Studium w stosunku do stanu istniejącego, polegają przede wszystkim na wyznaczeniu nowych terenów produkcyjno-usługowych oraz zabudowy mieszkaniowej, a także na umożliwieniu rozwoju funkcjonalno-przestrzennego tych istniejących.

Część graficzną stanowi rysunek w skali 1: 40 000 obrazujący obszary objęte opracowaniem projektu zmiany Studium na tle rysunku prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej dla potrzeb zmiany Studium (zatwierdzonej we wrześniu 2015 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 uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych oraz intensyfikacja zabudowy na terenach budowlanych, oczywiście ze względu na procesy rozwojowe miasta, wpłynie na stan środowiska przyrodniczego - największy wpływ na stan środowiska ze względu na wielkość będą miały tereny produkcyjno-usługowe: nowej strefy działalności gospodarczej położonej na północ od torów kolejowych oraz położone przy ul. Baranowskiego – przeznaczone dla rozwoju jednej z kluczowych firm regionu – Wielton S.A., mniej istotny wpływ na środowisko będzie mieć projektowane zagospodarowanie na pozostałych terenach.

Należy stwierdzić, iż w projekcie zmiany Studium wprowadzono wszelkie możliwe i niezbędne ustalenia mające na celu zminimalizowanie potencjalnego negatywnego oddziaływania poszczególnych inwestycji na środowisko przyrodnicze.