

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERE-
NÓW W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA I WYBRANEJ CZĘŚCI OBSZARU GMINY WIELUŃ,
OBEJMUJĄCEJ OBRĘB DĄBROWA**

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Zleceniodawca: **Gmina Wieluń**

Autorzy: **mgr Dariusz Kiedrzyński**

dr Izabela Durecka

Łódź, czerwiec 2018 r.

SPIS ZAWARTOŚCI

- **Część tekstowa**
 - Opis

- **Część graficzna**
 - Rysunek prognozy oddziaływania na środowisko (rys. 1-3) 1: 2000

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	9
II. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena	10
1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania	10
2. Charakterystyka sąsiedztwa	16
3. Istniejące problemy ochrony środowiska	16
4. Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu	17
III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena	18
1. Cele ochrony środowiska	18
2. Opis projektowanego zagospodarowania	21
3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie planu	31
4. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie planu wynikających z potrzeb ochrony środowiska.....	33
5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi	36
6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko	42
7. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko przyrodnicze	43
8. Rozwiązania alternatywne do projektu planu	43
9. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania	44
10. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu	44
11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	45
12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	45

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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa.

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 planu.

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

Niniejszą prognozę opracowano w oparciu o wymogi:

- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.).

W celu łatwiejszego odniesienia do ww. 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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Granice obszaru objętego prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego wybrane tereny w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa zostały wskazane zarówno na załączniku Nr 1 stanowiącym integralną część miejscowego planu – rysunek planu, jak również na rysunku prognozy środowiskowej.

Obszar analizy składa się z 49 terenów położonych w ośmiu lokalizacjach w mieście Wieluniu i jednej w sołectwie Dąbrowa o łącznej powierzchni około 57 ha, tj.

- przy ul. P.O.W – o pow. około 2,8 ha, położony we wschodniej części miasta przy linii kolejowej relacji Kępno-Herby Nowe, obejmujący dom weselny oraz stawy hodowlane w jego północnej części,

- przy ul. Wojska Polskiego i ul. Kijak – o pow. około 12,7 ha, położony w zachodniej części miasta, obejmujący m.in. teren dawnej jednostki wojskowej, a obecnie teren zajęty przez ośrodek konferencyjny Aurora oraz tereny niezagospodarowane (pola, łąki) bezpośrednio przy ul. Kijak,
- przy ul. J. Żubr – o pow. około 0,5 ha, położony w południowej części miasta, na którym znajduje się obiekt przemysłowo-usługowy,
- przy ul. Kościuszki – o pow. około 1,3 ha, położony w południowo-wschodniej części miasta, wewnątrz osiedla bloków wielorodzinnych i obejmujący zabudowania mieszkaniowe, w przewadze jednorodzinne,
- przy skrzyżowaniu ul. Krakowskie Przedmieście i ul. Reformackiej – o pow. około 0,7 ha, położony w centralnej części miasta, obejmujący tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej, a także teren parkingu,
- przy ul. Karkowskie Przedmieście – o pow. około 0,1 ha, położony w centralnej części miasta, obejmujący zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- przy ul. Zielonej – o pow. około 0,4 ha, położony w południowo-zachodniej części miasta, obejmujący zabudowę usługową – ośrodek szkolenia kierowców,
- przy ul. Rymarkiewicz i ul. Warszawskiej – o pow. około 13,0 ha, położony we wschodniej części miasta Wielunia, obejmujący tereny zabudowy zagrodowej przy ul. Rymarkiewicz, jak również tereny rolne (z pojedynczymi zabudowaniami zagrodowymi), łąk i pastwisk przy ul. Warszawskiej,
- przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego) – o pow. około 12,5 ha, położony we wschodniej części miasta, obejmujący tereny zabudowy mieszkaniowej w przewadze jednorodzinnej i zagrodowej, ale też tereny niezabudowane (pola),
- w sołectwie Dąbrowa – o pow. około 13,0 ha, w dużej części niezagospodarowany, ale obejmujący także tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym wraz z gospodarstwami ogrodnictwami.

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 2017 r., poz. 1405 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 planu.

4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 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 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 1332 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 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 2016 r. poz. 124),
 - ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2062),
 - ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 736),
 - rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719),
 - ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.);
- ochrona środowiska, ochrona przyrody:
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 519 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. 2018 r. poz. 142 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 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. 2016 r., poz. 2183);
- powierzchnia ziemi, geologia:
 - ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 2126),
 - ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 1161);
- odpady:
 - ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. 2017 r. poz. 1289 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 14 grudnia 2013 r. o odpadach (tekst jednolity Dz. U. 2018 r. poz. 21 z późn. zm.),
 - rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 października 2002 r. w sprawie rodzajów odpadów, które mogą być składowane na składowisku odpadów w sposób nieselektywny (Dz. U. z 2015 r. poz. 110);
- gospodarka wodno-ściekowa:
 - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.),
 - rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie sposobu ustalenia i ewidencjonowania przebiegu granic obszarów dorzeczy, regionów wodnych oraz zlewni (Dz. U. z 2017 r. poz. 2505),
 - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2016 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych oraz środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1187),
 - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 listopada 2014 r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. z 2014 r., poz. 1800);

- 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 XXI/228/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń

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 LIII/504/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 2018 r.,
- 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 ww. 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,
- Poradnik przygotowania inwestycji z uwzględnieniem zmian klimatu, ich łagodzenia i przystosowania tych zmian oraz odporności na klęski żywiołowe, Ministerstwo Środowiska, Warszawa 2015 r.,
- Dane dotyczące klimatu, jego zmian, zjawisk ekstremalnych i przeciwdziałaniu
 - www.klimada.mos.gov.pl,
- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Inwentaryzacja zagospodarowania obszaru objętego projektem planu,
- Zdjęcia lotnicze, satelitarne – geoportal.gov.pl,

- Wnioski instytucji i osób fizycznych,
- Wytyczne 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 2017 r., poz. 1405 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, zatwierdzona uchwałą Nr LIII/504/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 2018 r.,
- obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w obszarze miasta, które podlegają przedmiotowej zmianie oraz sporządzonych dla ich potrzeb prognoz 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 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.

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 2017 r., poz. 1405 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.

Budowa geologiczna

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

Budowa geologiczna poszczególnych fragmentów obszaru objętych opracowaniem jest następująca:

- fragment przy ul. P.O.W. – w południowej części przewaga plejstocénskich glin zwałowych, w północnej zaś namuły holocénskie,
- fragment przy ul. Wojska Polskiego i ul. Kijak - przewaga plejstocénskich piasków i żwirów wodnolodowcowych,
- fragment przy ul. J. Żubr - przewaga plejstocénskich piasków i żwirów wodnolodowcowych,
- fragment przy ul. Kościuszki – przewaga plejstocénskich glin zwałowych,
- fragment przy skrzyżowaniu ul. Krakowskie Przedmieście i ul. Reformackiej – plejstocénskie gliny zwałowe,
- fragment przy ul. Karkowskie Przedmieście – plejstocénskie gliny zwałowe,
- fragment przy ul. Zielonej – plejstocénskie gliny zwałowe,
- fragment przy ul. Rymarkiewicz i ul. Warszawskiej – plejstocénskie gliny zwałowe, ale także miejscowo holocénskie mułki, piaski i żwiry rzeczne, środkowo jurajskie piaskowce, dodatkowo w południowo-wschodniej części iłowce triasowe,
- fragment przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego) – przewaga plejstocénskich glin zwałowych, miejscowo holocénskie mułki oraz jurajskie piaskowce,
- fragment w Dąbrowie - przewaga plejstocénskich glin zwałowych.

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:

- fragment przy ul. P.O.W. – wysokości bezwzględne od około 179,5 m n.p.m. w północnej części terenu do 183,5 m n.p.m. w południowej,

- fragment przy ul. Wojska Polskiego i ul. Kijak - wysokości bezwzględne od 190 m n.p.m. w północnej części terenu do 197,0 m n.p.m. w południowej (teren dawnej jednostki wojskowej), natomiast teren położony przy ul. Kijak jest podzielony dwiema południkowo przebiegającymi dolinami (przez jedną przepływa ciek wodny) – wysokości tam spadają do 189,0 - 190,0 m n.p.m.,
- fragment przy ul. J. Żubr – teren o niezróżnicowanej rzeźbie – wysokości bezwzględne – około 201,0 m n.p.m.,
- fragment przy ul. Kościuszki – teren o niezróżnicowanej rzeźbie – wysokości bezwzględne – około 190,0 m n.p.m.,
- fragment przy skrzyżowaniu ul. Krakowskie Przedmieście i ul. Reformackiej – teren o niezróżnicowanej rzeźbie – wysokości bezwzględne – około 176,0 m n.p.m.,
- fragment przy ul. Karkowskie Przedmieście – teren o niezróżnicowanej rzeźbie – wysokości bezwzględne – około 176,0 m n.p.m.,
- fragment przy ul. Zielonej – teren o niezróżnicowanej rzeźbie – wysokości bezwzględne – około 180,0 m n.p.m.,
- fragment przy ul. Rymarkiewicz i ul. Warszawskiej – rzeźba terenu charakteryzuje się wzniesieniem w południowo-wschodniej części terenu – wysokości bezwzględne – 178,0 m n.p.m., oraz doliną biegnącą w linii północny zachód – południowy wschód, wzdłuż której płynie ciek,
- fragment przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego) – wysokości spadają w kierunku południowym – do doliny rzeki Kanał Wieluński – od 177,0 m n.p.m. do 172,0 m n.p.m.,
- fragment w Dąbrowie – wysokości bezwzględne zwiększają się stopniowo ku południowemu wschodowi – z około 176,0 m n.p.m. do 183,0 m n.p.m.

W większości rzeźbę ww. obszarów stanowią fragmenty wysoczyzny polodowcowej.

Należy stwierdzić, że rzeźba badanego obszaru pod kątem przydatności dla zabudowy jest korzystna.

Surowce mineralne

W obszarze opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych.

Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar objęty planem znajduje się w zasięgu Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) „Pyszna do Dopływu z Gromadzie” oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) „PLGW600082”.

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

Fragmenty obszaru objęte opracowaniem nie są poprzecinane ciekami oraz rowami melioracyjnymi.

Pod względem regionalizacji hydrogeologicznej fragmenty obszaru objęte analizą położone są w obrębie jurajskiego piętra/poziomu wodonośnego o zasobach dyspozycyjnych wahających się w granicach 100-300 m³/dobę-km², a także w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 325 Częstochowa Zachód.

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U/Z znajduje się ujęcie wodne składające się z trzech studni głębinowych:

- studnia 1 – wydajność eksploatacyjna $Q = 1,6 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 0,93 \text{ m p.p.t.}$, $Q = 2,8 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 1,57 \text{ m p.p.t.}$, $Q = 4,0 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 2 \text{ m p.p.t.}$, $Q = 4,4 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 2,2 \text{ m p.p.t.}$; zasoby wód podziemnych z utworów czwartorzędowych; grunty: piasek średni j. żółty, żwir z głazami piaszczysty brunatno-żółty; ustabilizowany w czasie wiercenia i nawiercony poziom wody $1,8 \text{ m p.p.t.}$;
- studnia 2 – wydajność eksploatacyjna $Q = 1,6 \text{ m}^3/\text{h}$; zasoby wód podziemnych z utworów czwartorzędowych; grunty: żwir gruby rdzawy c. brunatny, brunatny z licznymi okruchami wapienia i piaskowca; ustabilizowany w czasie wiercenia i nawiercony poziom wody $3,8 \text{ m p.p.t.}$;
- studnia 3 – wydajność eksploatacyjna $Q = 0,7 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $s = 30,2 \text{ m p.p.t.}$; zasoby wód podziemnych z utworów jury środkowej; grunty: ropy ciemne, ropy ciemne z wkładkami sferosyderytów, ropy piaszczyste zwarte, piaski żyłone b. drobnoziarniste pylaste z wkładkami mułków, ropy ciemne pylaste, ropy ze sferosyderytami oraz wkładkami kwarcytowych piaskowców; ustabilizowany w czasie wiercenia poziom wody $12,0 \text{ m p.p.t.}$; nawiercony poziom wody $62,0 \text{ m p.p.t.}$

Gleby

W poszczególnych fragmentach obszaru analizy występują następujące warunki glebowe:

- fragment przy ul. P.O.W. – w południowej części tereny zabudowane (o zwartej zabudowie) wykształcone na piasku gliniastym lekkim pylastym i piasku słabo gliniastym; w północnej części przeważnie użytki zielone średnie, słabe i bardzo słabe, czarne ziemie właściwe wykształcone na pyle zwykłym i piasku słabo gliniastym, a także kompleks zbożowo-pastewny słaby, czarne ziemie właściwe wykształcone na piasku gliniastym lekkim pylastym i piasku słabo gliniastym oraz kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) dobry, gleby brunatne wylugowane i kwaśne wykształcone na pyle zwykłym, piasku gliniastym lekkim pylastym i piasku luźnym,
- fragment przy ul. Wojska Polskiego i ul. Kijak – w zachodniej części tereny zabudowane (o zwartej zabudowie) wykształcone na piasku słabo gliniastym i piasku luźnym; na pozostałym terenie w jego północnej części głównie kompleks żytni (żytnio-lubinowy) najłabszy, gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne wykształcone na piasku słabo gliniastym i piasku luźnym, zaś w południowej części kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) słaby, gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne wykształcone na piasku słabo gliniastym i piasku luźnym; miejscami w środkowej części obszaru użytki zielone słabe i bardzo słabe, gleby mułowo-torfowe wykształcone na piasku luźnym,
- fragment przy ul. J. Żubr – tereny zabudowane (o zwartej zabudowie) wykształcone na piasku słabo gliniastym i piasku luźnym,
- fragment przy ul. Kościuszki – tereny zabudowane (o zwartej zabudowie) wykształcone na piasku gliniastym lekkim, piasku słabo gliniastym i piasku luźnym,
- fragment przy skrzyżowaniu ul. Krakowskie Przedmieście i ul. Reformackiej – tereny zabudowane (o zwartej zabudowie) wykształcone na piasku gliniastym mocnym i piasku gliniastym lekkim,

- fragment przy ul. Karkowskie Przedmieście – tereny zabudowane (o zwartej zabudowie) wykształcone na piasku gliniastym mocnym i piasku gliniastym lekkim,
- fragment przy ul. Zielonej – tereny zabudowane (o zwartej zabudowie) wykształcone na piasku gliniastym lekkim, piasku słabo gliniastym i piasku luźnym,
- fragment przy ul. Rymarkiewicz i ul. Warszawskiej – w zachodniej części kompleks pszenno-dobry, gleby biellicowe i pseudobiellicowe wykształcone na piasku gliniastym mocnym i glinie lekkiej; w środkowej części kompleks zbożowo-pastewny mocny, czarne ziemie zdegradowane i gleby szare wykształcone na pyle zwykłym i piasku luźnym; we wschodniej części kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) bardzo dobry i dobry, gleby biellicowe i pseudobiellicowe wykształcone na pyle zwykłym, piasku luźnym i glinie średniej pylastej,
- fragment przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego) – w środkowej i południowej części tereny zabudowane (o zwartej zabudowie) wykształcone na piasku gliniastym mocnym i glinie lekkiej; w północnej części przewaga kompleksu żytniego (żytnio-ziemniaczanego) dobrego, gleb biellicowych i pseudobiellicowych wykształconych na pyle zwykłym i piasku luźnym, a także niewiele kompleksu pszenno-dobrego, gleb biellicowych i pseudobiellicowych wykształconych na piasku gliniastym mocnym i glinie lekkiej; w części południowo-wschodniej kompleks pszenno-dobry, gleby biellicowe i pseudobiellicowe wykształcone na piasku gliniastym mocnym i glinie lekkiej; w części środkowowschodniej kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) dobry, gleby biellicowe i pseudobiellicowe wykształcone na pyle zwykłym i piasku luźnym; w części północno-wschodniej kompleks gleb nieprzydatnych rolniczo,
- fragment w Dąbrowie – w północno-zachodniej i południowej części tereny zabudowane (o zwartej zabudowie) wykształcone na pyle zwykłym, piasku luźnym, piasku słabo gliniastym i glinie lekkiej; na pozostałym obszarze kompleks żytni (żytnio-ziemniaczany) bardzo dobry i dobry, gleby biellicowe i pseudobiellicowe wykształcone na pyle zwykłym, piasku luźnym, piasku słabo gliniastym i glinie lekkiej oraz gleby brunatne wylugowane i kwaśne wykształcone na pyle zwykłym i piasku luźnym.

Warunki klimatyczne

Klimat jest typowy dla terenów centralnej Polski. Według podziału kraju na regiony klimatyczne W. Około-wicza analizowany obszar położony 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 położony jest Wieluń charakteryzuje się średnią temperaturą stycznia $-2,0^{\circ}\text{C}$, średnią temperaturą lipca $18,2^{\circ}\text{C}$. Średni roczny opad atmosferyczny wynosi 550 mm – poniżej średniej dla Polski, która wynosi 600 mm.

Zmiany klimatu i zjawiska ekstremalne

Wieloletnie obserwacje i badania potwierdzają znaczne zmiany klimatu. Zauważa się m. in. dużą zmienność temperatury powietrza i z roku na rok, rosnący systematycznie od połowy XIX w. trend temperatury, tendencje spadkowe liczby dni mroźnych i bardzo mroźnych, zwiększenie liczby dni upalnych, zmiany struktury opadów

(wzrost liczby dni z opadem dobowym o dużym natężeniu), wzrost liczby dni słonecznych. Skutkiem powyższego są ekstremalne zjawiska pogodowe – m.in. fale upałów, susze, nawalne opady (w tym gradobicia) i burze, wiatry huraganowe, trąby powietrzne, których przeciwdziałanie należy uwzględnić przy redagowaniu ustaleń projektu planu (planowanie na poziomie lokalnym).

Konsekwencje zmian klimatu

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

W sektorze rolnictwa przewidywane zmiany klimatu wpłyną na zbiory, gospodarkę hodowlaną i lokalizację produkcji. Rosnące prawdopodobieństwo wystąpienia ekstremalnych zjawisk pogodowych oraz ich dotkliwość spowoduje znaczny wzrost ryzyka nieudanych zbiorów. Zmiany klimatu wpłyną również na glebę powodując zmniejszenie zawartości materii organicznej, będącej głównym czynnikiem zapewniającym jej żywność. W sektorze energetycznym zmiany klimatu będą wywierać bezpośredni wpływ zarówno na dostawy energii, jak i popyt na nią. Coraz częstsze rekordowe temperatury latem i związana z nimi potrzeba chłodzenia oraz ekstremalne zjawiska pogodowe będą w szczególności wywierać wpływ na dystrybucję energii elektrycznej. Zmieniające się warunki pogodowe będą wywierać znaczny wpływ na zdrowie ludzi. Wraz ze wzrostem częstotliwości występowania ekstremalnych zjawisk pogodowych może nastąpić wzrost zachorowań związanych z warunkami pogodowymi, np. z powodu upałów. Zmiany klimatu mogą także wpływać na zdrowie roślin poprzez, np. stwarzanie sprzyjających warunków dla nowych lub migrujących organizmów szkodliwych, spowodują znaczne zmiany w zakresie jakości i dostępności zasobów wodnych.

Szata roślinna i fauna

- fragment przy ul. P.O.W. – krzewy ozdobne, pojedyncze nasadzenia w południowej części terenu, w północnej zaś stawy hodowlane,
- fragment przy ul. Wojska Polskiego i ul. Kijak – teren z relatywnie dużą ilością zieleni (drzewa wysokie, zakrzewienia, zieleń nieurządzona) – teren dawnej jednostki wojskowej, w części położonej przy ul. Kijak – tereny pól otwartych, wzdłuż obniżen – cieku – zieleń wysoka,
- fragment przy ul. J. Żubr – brak zieleni,
- fragment przy ul. Kościuszki – w północnej części działek zlokalizowane ogródki, w których występują pojedyncze drzewa, krzewy,
- fragment przy skrzyżowaniu ul. Krakowskie Przedmieście i ul. Reformackiej – zieleń jedynie w północnej części obszaru w formie ogródków z pojedynczymi drzewami i krzewami,
- fragment przy ul. Karkowskie Przedmieście – we wschodniej części działki zlokalizowany ogródek, w którym występują pojedyncze drzewa, krzewy,
- fragment przy ul. Zielonej – w południowej części niewielkie powierzchnie trawnikowe,

- fragment przy ul. Rymarkiewicz i ul. Warszawskiej – wzdłuż ul. Warszawskiej występują pojedyncze drzewa, tak samo jak wzdłuż lokalnego ciek, pozostała część terenu użytkowana w przewadze rolniczo (pola, łąki),
- fragment przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego) – występują pojedyncze drzewa, zwłaszcza w południowej części terenu,
- fragment w Dąbrowie – teren użytkowany rolniczo – pola, łąki, uprawy ogrodnicze.

Fauna występująca na obszarze analizy ogranicza się praktycznie do gatunków typowo miejskich i gatunków żyjących na pograniczu miasta i wsi.

Obszary i obiekty prawnie chronione

Obszar objęty opracowaniem znajduje się poza obszarami przyrodniczymi prawnie chronionymi, nie występują także obiekty prawnie chronione.

Zagospodarowanie terenu

Istniejący stan zagospodarowania terenów objętych opracowaniem jest następujący:

- fragment przy ul. P.O.W. – budynek domu weselnego, stawy hodowlane
- fragment przy ul. Wojska Polskiego i ul. Kijak – centrum konferencyjne Aurora, domy zamieszkania zbiorowego, dawny podziemny bunkier, część przy ul. Kijak jest niezabudowana,
- fragment przy ul. J. Żubr – budynek przemysłowo-usługowy,
- fragment przy ul. Kościuszki – zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne, obiekty garażowe i gospodarcze,
- fragment przy skrzyżowaniu ul. Krakowskie Przedmieście i ul. Reformackiej – zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne, wielorodzinne i usługowe; parking,
- fragment przy ul. Karkowskie Przedmieście – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z usługami,
- fragment przy ul. Zielonej – zabudowa usługowa – ośrodek szkolenia kierowców,
- fragment przy ul. Rymarkiewicz i ul. Warszawskiej – punktowa zabudowa zagrodowa,
- fragment przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego) – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, gospodarcza, garaże, zabudowa zagrodowa,
- fragment w Dąbrowie – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, szklarnie, zabudowa gospodarcza.

Na obszarze objętym projektem planu nie znajdują się istniejące inwestycje wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71).

2. Charakterystyka sąsiedztwa

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Sąsiedztwo poszczególnych terenów objętych opracowaniem stanowią:

- fragment przy ul. P.O.W. – tereny zabudowy zagrodowej, pola uprawne oraz linia kolejowa relacji Kępno-Herby Nowe od strony południowej,
- fragment przy ul. Wojska Polskiego i ul. Kijak – od strony północno-wschodniej teren graniczy z terenem leśnym, inne sąsiedztwo stanowią pola uprawne,
- fragment przy ul. J. Żubr – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty usługowe,
- fragment przy ul. Kościuszki – zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne, obiekty garażowe i gospodarcze,
- fragment przy skrzyżowaniu ul. Krakowskie Przedmieście i ul. Reformackiej – od strony zachodniej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna oraz usługowa, a także tereny niezagospodarowane; od strony północnej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa; od strony wschodniej tereny komunikacyjne, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa; od strony południowej tereny komunikacyjne, tereny zieleni urządzonej, parking,
- fragment przy ul. Karkowskie Przedmieście – od strony zachodniej tereny komunikacyjne i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa; od strony północnej, wschodniej i południowej zabudowa usługowa,
- fragment przy ul. Zielonej – od strony zachodniej tereny komunikacyjne i parking; od strony południowej parking; od strony wschodniej zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i tereny niezagospodarowane; od strony północnej teren targowiska miejskiego,
- fragment przy ul. Rymarkiewicz i ul. Warszawskiej – sąsiedztwo stanowią w większości pola uprawne, pojedyncze zabudowania zagrodowe,
- fragment przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego) – od strony zachodniej sąsiedztwo zakładu przemysłowego, inne sąsiedztwo stanowią zabudowania mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe, pola uprawne,
- fragment w Dąbrowie – zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna, od strony wschodniej tereny przemysłowo-usługowe, w tym m.in. GPZ Wieluń.

3. Istniejące problemy ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Do najważniejszych istniejących problemów ochrony środowiska w obszarze objętym opracowaniem można zaliczyć, m. in.:

- urbanizację mającą na celu zwiększanie powierzchni zabudowy kosztem terenów dotychczas czynnych przyrodniczo lub/oraz wprowadzanie nowej zabudowy na tereny niezabudowane położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych,
- zagęszczanie zabudowy, ograniczanie powierzchni biologicznie czynnej,
- ograniczanie niezurbanizowanej przestrzeni wzdłuż cieków wodnych.

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

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Dla fragmentów obszaru objętego projektem niniejszego planu obowiązują ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia projektu planu zakładają m.in. zmianę najważniejszych parametrów zagospodarowania – wskaźników urbanistycznych - umożliwiających realizację wybranych inwestycji budowlanych (np. rozbudowa budynków, ich modernizację, nowa zabudowa), zakładają także zmianę wybranych podstawowych funkcji terenów – m.in. zgodnie ze zgłoszonymi wnioskami.

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).

Nie ulega wątpliwości, że są to tereny miejskie (z wyłączeniem fragmentu położonego w sołectwie Dąbrowa, który graniczy bezpośrednio z miastem) 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 zainwestowania terenów dotychczas otwartych, terenów niezainwestowanych czy zbliżenia potencjalnej urbanizacji do cieków.

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

Projekt planu porządkuje też niektóre tereny, na których zagospodarowanie było wynikiem wielu, niekoniecznie spójnych ze sobą procesów inwestycyjnych.

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.

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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

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

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla międzynarodowego

Cele ujęte w ww. opracowaniach spełniają wymogi będące wynikiem zobowiązań międzynarodowych Polski w dziedzinie ochrony środowiska wynikających z członkostwa w Unii Europejskiej – w tym przede wszystkim trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz zasad ochrony środowiska do polityk krajowych ujętych w opracowaniach ramowych takich jak np. Agenda 21, Strategia Lizbońska czy Strategia Zrównoważonego Rozwoju UE oraz szeregu konwencji międzynarodowych i dyrektyw Unii Europejskiej, które są sukcesywnie wdrażane do polskiego prawodawstwa w zakresie ochrony środowiska.

Dokumentem strategicznym wskazującym na główne wyzwania i najważniejsze priorytety polityki ekologicznej RP w najbliższych 4 latach i z perspektywą 4-letnią jest Polityka Ekologiczna Państwa na lata 2009-2012 z perspektywą do roku 2016. Główne cele to m.in.

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

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

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla międzynarodowego

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

Polityka przestrzennego zagospodarowania kraju powinna sprostać zaspokojeniu:

- bieżących potrzeb rozwojowych społeczeństwa w drodze najmniejszych konfliktów ekologicznych i społecznych,
- możliwości dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego w oparciu o zachowane w dobrym stanie zasoby naturalne, kulturowe i lokalne walory środowiska,

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

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

Cele ochrony środowiska ujęte w projekcie planu – poziom lokalny

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

- na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- ustalenie obowiązku zachowania istniejących szpalerów drzew wraz z nakazem ich uzupełnienia, zlokalizowanych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/Z, z wyłączeniem drzew usytuowanych kolizyjnie względem przebudowy ul. Kijak,
- ustalenie obowiązku nasadzeń w formie szpalerów drzew w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13U, 27U,
- obszar objęty planem, z wyłączeniem terenów wchodzących w skład fragmentu obszaru nr 7 oraz części terenów wchodzących w skład fragmentu obszaru nr 8 - zgodnie z rysunkiem planu, położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W), w ramach którego obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;

- 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 lokalizowanych w ramach terenów zabudowy przemysłowo – usługowej (P-U), dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
- obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
- wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
- dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków,
- obowiązuje zapewnienie pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych – rowów melioracyjnych w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji,
- obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,
- dla terenów, działek o wskaźniku intensywności zabudowy równym lub powyżej 1,5 oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
- 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,
- dla istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód,
- obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych lub innych o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

2. Opis projektowanego zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Niniejszy projekt planu stanowi fragmentaryczną zmianę ustaleń obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania, wynika to m.in. z:

- umożliwienia dalszego rozwoju lub polepszenia warunków zagospodarowania bez zmiany funkcji podstawowej: teren ośrodka konferencyjnego Aurora (dawna jednostka wojskowa) przy ul. Wojska Polskiego,
- konieczności dostosowania zapisów planu do faktycznego, istniejącego zagospodarowania i użytkowania, bez zmiany funkcji podstawowej; umożliwienie kolejnych inwestycji – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z gospodarstwami ogrodnictwami w Dąbrowie, część terenów zabudowy zagrodowej przy ul. Rymarkiewicz, teren usługowy przy ul. Pszennej,
- konieczności dostosowania zapisów projektu planu do faktycznego, istniejącego zagospodarowania i użytkowania, z koniecznością zmiany funkcji podstawowej: dom weselny i stawy hodowlane przy ul. P.O.W, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościuszki, teren przemysłowo-usługowy przy ul. Żubr, tereny zabudowy mieszkaniowej przy ul. Bojarowskiej i Pszennej w Dąbrowie, teren usługowy przy ul. Krakowskie Przedmieście, teren usługowy przy ul. Zielonej, teren zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej przy skrzyżowaniu ul. Krakowskie Przedmieście i ul. Reformackiej,
- umożliwienia zmiany funkcji podstawowej terenu w dostosowaniu do potrzeb wynikających m.in. ze złożonych wniosków – tereny zabudowy rezydencjonalnej przy ul. Kijak, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego), Rymarkiewicz i Przemysłowej, część terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej w Dąbrowie, część terenów zabudowy zagrodowej przy ul. Rymarkiewicz, tereny inwestycyjne przy ul. Warszawskiej.

Plan miejscowy

Podstawą prawną przedmiotowego planu jest uchwała Nr XXI/228/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń.

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

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

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 oraz podstawowe wskaźniki zagospodarowania, tj. maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Szczegółowe ustalenia dla terenów znajdują się w tekście projektu planu.

W projekcie planu wyznaczono tereny:

- 1U/Z** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu (tj. np. usługi: turystyczno-rekreacyjne, hotelowo-pensjonatowe, związane z rekreacją i wypoczynkiem, gastronomii, dom weselny itp.); jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – stawy hodowlane wraz z niezbędną infrastrukturą, zieleń, parkingi, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 15% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,08; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2U/Z** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – obiekty zamieszkania zbiorowego wraz z funkcją mieszkaniową przeznaczoną dla personelu, zieleń, parkingi, terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 15% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,04; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3MR, 5MR** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa rezydencjonalna; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 350 m²; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4RL, 6RL** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – łąki i pastwiska; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa gospodarcza, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 7P-U** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa przemysłowa (produkcyjna), magazyny, usługi (z wykluczeniem oświaty, zdrowia); jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zieleń, parkingi, place manewrowe – magazynowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny

wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%; teren nie podlega ochronie akustycznej;

8MN1, 9MN1 – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej lub bliźniaczej; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

10MŚ – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa śródmiejska, mieszkalnictwo zbiorowe, usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – parkingi, garaże podziemne, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem dla: działek nr ew. 17/1, 19/3 – 90% powierzchni działki budowlanej, działki nr ew. 19/1 – 100% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5, z zastrzeżeniem dla: działek nr ew. 17/1, 19/1, 19/3 – 0,9; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2, z zastrzeżeniem dla: działek nr ew. 17/1, 19/3 – 3,5, działki nr ew. 19/1 – 4,0; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%, dla działek nr ew. 17/1, 19/1, 19/3 – 0%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo-usługowych;

11KS – jako podstawowe przeznaczenie terenu – urządzenia obsługi komunikacji samochodowej w formie parkingu wraz z dojazdem; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – sieci infrastruktury technicznej; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%; teren nie podlega ochronie akustycznej;

12U – jako podstawowe przeznaczenie terenu – usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – zieleń, parkingi, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%; teren nie podlega ochronie akustycznej;

- 13U** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w tym ośrodek nauki jazdy wraz z parkingami i placem manewrowym; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – zieleń, parkingi, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%, dla obecnej funkcji ośrodka nauki jazdy – 5%; teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 14P-U** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa przemysłowa (produkcyjna), magazyny, usługi (z wykluczeniem oświaty, zdrowia); jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, zieleń, parkingi, place manewrowe – magazynowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%, a dla części terenu sąsiadującej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 15RŁ i ograniczonej tylną nieprzekraczalną linią zabudowy i linią stanowiącą jej przedłużenie w kierunku ul. Warszawskiej – do południowej granicy terenu – 60%; teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 15RŁ** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – łąki i pastwiska; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa gospodarcza, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 16R** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – uprawy polowe; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w formie budynków mieszkalnych wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m²; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%; dla siedlisk obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, niezabudowane nieruchomości nie podlegają ochronie akustycznej;
- 17RM** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi, w tym usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, parkingi, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek o powierzchni powyżej 900 m² –

60% powierzchni działki budowlanej, a dla działek o powierzchni poniżej 900 m² – 50% powierzchni działki budowlanej; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

18U/MN, 19U/MN, 20U/MN, 21U/MN – jako podstawowe przeznaczenie terenu – usługi, w tym rzemiosła, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca uzupełnienie funkcji usługowej, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

22RL – jako podstawowe przeznaczenie terenu – łąki i pastwiska; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – istniejąca zabudowa gospodarcza, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; tereny nie podlegają ochronie akustycznej;

23MN/RO – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty związane z produkcją i obsługą upraw ogrodnich, w tym związane z ich sprzedażą; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

24MW – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, parkingi, garaże podziemne, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, przestrzeń dla komunikacji pieszej z elementami małej architektury, urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, zieleń, urządzenia i sieci obsługi technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej); minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 10%); obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony

w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

25MN1 – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

26U/MN – jako podstawowe przeznaczenie terenu – usługi, w tym rzemiosła, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiąca uzupełnienie funkcji usługowej, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

27U – jako podstawowe przeznaczenie terenu – usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – zieleń, parkingi, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%; teren nie podlega ochronie akustycznej;

28MN1 – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy szeregowej; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 29MN1** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 30MN1** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 31MN1, 32MN1** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 33MW** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, parkingi, garaże podziemne, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, przestrzeń dla komunikacji pieszej z elementami małej architektury, urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, zieleń, urządzenia i sieci obsługi technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej (z wyłącze-

niem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej); minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 10%); obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

34MN1 – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

35MN/RO – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty związane z produkcją i obsługą upraw ogrodnich, w tym związane z ich sprzedażą; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

36MW – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, parkingi, garaże podziemne, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, przestrzeń dla komunikacji pieszej z elementami małej architektury, urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, zieleń, urządzenia i sieci obsługi technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki budowlanej (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej); minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,7; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 10%); obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony

w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

- 37MN1** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolno stojącej; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%; obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 38R** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – uprawy polowe; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w formie budynków mieszkalnych wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m²; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%; dla siedlisk obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, niezabudowane nieruchomości nie podlegają ochronie akustycznej;
- 39R** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – uprawy polowe; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w formie budynków mieszkalnych wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m²; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%; dla siedlisk obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, niezabudowane nieruchomości nie podlegają ochronie akustycznej;
- 40R** – jako podstawowe przeznaczenie terenu – uprawy polowe; jako dopuszczalne przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w formie budynków mieszkalnych wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, sieci infrastruktury technicznej; maksymalna powierzchnia zabudowy 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m²; minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05; maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%; dla siedlisk obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, niezabudowane nieruchomości nie podlegają ochronie akustycznej.

Równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania ustalono także zasady dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz zasady rozwoju infrastruktury technicznej.

Obsługa komunikacyjna będzie realizowana poprzez istniejące i projektowane drogi i ciągi publiczne (KD) oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD-Z 1/2, 2KD-L 1/2, 3KD-L 1/2, 4KD-L 1/2, 5KD-D 1/2, 6KD-D 1/2, 7KD-D 1/2, 8KD-D 1/2, 9KD-D 1/2, 10KD-Y, 11KD-Y, 12KDW.

W projekcie planu ustalono również zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:

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

3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie planu

(art. 51 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

Ustalenia niniejszego projektu planu respektują wymogi określone w przepisach ogólnych i szczegółowych z zakresu ochrony środowiska. Realizacja ustaleń zawartych w ww. projekcie obligatoryjnie powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami. Szczegółowy wykaz aktów prawnych uwzględnionych przy tworzeniu ww. projektu zawiera pkt I.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 terenów objętych opracowaniem:

- 1U/Z – 70%,
- 2U/Z – 70%,

- 3MR – 70%,
- 4RŁ – nie podano,
- 5MR – 70%,
- 6RŁ – nie podano,
- 7P-U – 10%,
- 8MN1 – 50%,
- 9MN1 – 50%,
- 10MŚ – 10%, dla działek nr ew. 17/1, 19/1, 19/3 – 0%,
- 11KS – 0%,
- 12U – 10%,
- 13U – 40%, dla obecnej funkcji ośrodka nauki jazdy – 5%,
- 14P-U – 25%, a dla części terenu sąsiadującej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 15RŁ i ograniczonej tylną nieprzekraczalną linią zabudowy i linią stanowiącą jej przedłużenie w kierunku ul. Warszawskiej – do południowej granicy terenu – 60%,
- 15RŁ – nie podano,
- 16R – 50%,
- 17RM – dla działek o powierzchni powyżej 900 m² – 60% powierzchni działki budowlanej, a dla działek o powierzchni poniżej 900 m² – 50% powierzchni działki budowlanej,
- 18U/MN – 30%,
- 19U/MN – 30%,
- 20U/MN – 30%,
- 21U/MN – 30%,
- 22RŁ – nie podano,
- 23MN/RO – 40%,
- 24MW – 30% (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 10%),
- 25MN1 – 50%,
- 26U/MN – 30%,
- 27U – 20%,
- 28MN1 – 20%,
- 29MN1 – 50%,
- 30MN1 – 50%,
- 31MN1 – 20%,
- 32MN1 – 20%,
- 33MW – 30% (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 10%),
- 34MN1 – 50%,

- 35MN/RO – 40%,
- 36MW – 20% (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 10%),
- 37MN1 – 50%,
- 38R – 50%,
- 39R – 50%,
- 40R – 50%.

Warto zaznaczyć, że fragmenty obszaru objęte opracowaniem są zagospodarowane, w związku z tym niskie wartości wskaźników powierzchni biologicznie czynnej są wynikiem m.in. stanu istniejącego zagospodarowania.

Proporcja terenów o różnych formach użytkowania

Realizacja ustaleń projektu planu nie zmienia proporcji terenów o różnych formach użytkowania. Wynika to z faktu, że całkowita powierzchnia obszaru objętego opracowaniem to jedynie 57 ha. W związku z czym, gdy porównamy tą powierzchnię do całkowitej powierzchni miasta lub gminy Wieluń (w przypadku fragmentu w Dąbrowie), to wynik będzie relatywnie niski. Dodatkowo, nie wszystkie tereny zmieniają swoją funkcję podstawową.

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

(art. 51 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Rada Miejska w Wieluniu zainicjowała przedmiotowy projekt planu w celu umożliwienia na poszczególnych terenach realizacji wnioskowanych zamierzeń inwestycyjnych.

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 oraz zdrowie i życie przyszłych użytkowników terenów wchodzących w skład analizowanego obszaru, a także terenów sąsiednich.

W planie zawarto następujące zapisy:

- dotyczące ochrony akustycznej terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami;

- ustalające ochronę wartości środowiska przyrodniczego:
 - ustalenie obowiązku zachowania istniejących szpalerów drzew wraz z nakazem ich uzupełnienia, zlokalizowanych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/Z, z wyłączeniem drzew usytuowanych kolizyjnie względem przebudowy ul. Kijak,
 - ustalenie obowiązku nasadzeń w formie szpalerów drzew w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13U, 27U,
 - dla części terenu 14P-U sąsiadującej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 15RŁ i ograniczonej tylną nieprzekraczalną linią zabudowy i linią stanowiącą jej przedłużenie w kierunku ul. Warszawskiej – do południowej granicy terenu obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę doliny,
 - obszar objęty planem, z wyłączeniem terenów wchodzących w skład fragmentu obszaru nr 7 oraz części terenów wchodzących w skład fragmentu obszaru nr 8 - zgodnie z rysunkiem planu, położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W), w ramach którego obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
 - określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
 - 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 lokalizowanych w ramach terenów zabudowy przemysłowo – usługowej (P-U), dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
 - obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami,
 - obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,

- wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
- dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków,
- obowiązuje zapewnienie pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych – rowów melioracyjnych w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji,
- obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,
- dla terenów, działek o wskaźniku intensywności zabudowy równym lub powyżej 1,5 oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
- 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,
- dla istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód,
- obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych,
- dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych lub innych o mocy nieprzekraczającej 100 kW.
- ustalające ochronę wartości środowiska kulturowego:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10MŚ, 11KS, 1KD-Z 1/2 i 12KDW ustala się ich położenie w strefie ochrony konserwatorskiej - strefie ochrony archeologicznej „W” obejmującej obszar historycznego zespołu miejskiego Wielunia w obrębie dawnych miejskich murów obronnych, umocnień miasta oraz tereny zarejestrowanych stanowisk archeologicznych, której granice znajdują się częściowo poza obszarem objętym planem i zostały wyznaczone w zmianie studium;

- w strefie, o której mowa powyżej obowiązują następujące wymogi:
 - wszelkie działania związane z pracami ziemnymi muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
 - określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych, zasięg i forma ochrony archeologicznej nowo odkrytych stanowisk będzie określana zgodnie z przepisami odrębnymi

Powyższe zapisy mają na celu ograniczenie potencjalnego negatywnego oddziaływania zwłaszcza działalności produkcyjnej na tereny sąsiednie (zwłaszcza mieszkaniowe) i powinny być obligatoryjnie respektowane.

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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

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

Zapisy określają zasady kształtowania i zagospodarowania terenów budowlanych, w tym tych inwestycyjnych, które w największym stopniu oddziaływać będą na środowisko przyrodnicze.

Na większości terenów plan umożliwia realizację nowej zabudowy (w tym produkcyjno-usługowej, ale przede wszystkim mieszkaniowej) oraz intensyfikację zabudowy już istniejącej - w konsekwencji prowadzi to do m.in. zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej.

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

Projektowane zagospodarowanie będzie się wiązało z następującymi zjawiskami:

- wprowadzeniem gazów lub pyłów do powietrza – podczas realizacji ustaleń projektu planu zwiększy się emisja gazów i pyłów do powietrza – skutek m. in. prac budowlanych, obsługi komunikacyjnej;
- 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 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 – dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych lub innych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- zanieczyszczeniem gleby lub ziemi – największe zagrożenie stanowi realizacja i funkcjonowanie wyznaczonych w projekcie planu terenów 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 15 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 – 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 – na skutek realizacji ustaleń projektu planu nastąpi wzrost emisji hałasu na poszczególnych terenach – do największymi emitarami będą tereny przemysłowo-usługowe (niechronione akustycznie na podstawie przepisów odrębnych) i usługowo-mieszkaniowe, jednak należy zwrócić uwagę także na rozwój budownictwa mieszkaniowego i związany z tym wzmożony ruch komunikacyjny; należy zwrócić także 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 np. 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 – nie przewiduje się.

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

- powietrze: przy zachowaniu ustaleń planu i przepisów odrębnych, proponowane zagospodarowanie nie pogorszy warunków aerosanitarnych obszaru badań i jego bezpośredniego sąsiedztwa;
- powierzchni ziemi i gleby: realizacja ustaleń planu (intensyfikacja zagospodarowania, uruchomienie nowych terenów inwestycyjnych, zwłaszcza tych przemysłowo-usługowych) wpłynie negatywnie na stan powietrza w mikroskali poprzez emisję zanieczyszczeń do atmosfery;
- kopaliny: nie dotyczy;

- wody powierzchniowe, jednolite części wód powierzchniowych (JCWP): realizacja ustaleń projektu planu nie powinna wpłynąć na stan wód powierzchniowych.

Analiza i ocena zapisów projektu planu na jednolite części wód powierzchniowych (JCWP): ustalenia zawarte w projekcie planu chronią wody powierzchniowe przed degradacją i zanieczyszczeniem. Gmina systematycznie rozbudowuje sieci infrastrukturalne oraz poprawia ich stan techniczny. Tereny objęte opracowaniem są w większości w pełni wyposażone w media miejskie, wobec czego ich potencjalnie negatywny wpływ na stan wód powierzchniowych będzie ograniczony do minimum. Na terenie gminy funkcjonuje komunalna oczyszczalnia ścieków usytuowana przy ul. Błońskiej w Wieluniu, w której zastosowano nowoczesne i proekologiczne rozwiązania techniczne eliminujące możliwość przedostawania się zanieczyszczeń do odbiorników (rzeka Kanał Wieluński i dalej rzeka Pyszna).

Wszystkie kanały wprowadzające ścieki deszczowe do rzeki Kanał Wieluński powinny zostać wyposażone w odpowiednie urządzenia oczyszczające.

Dla nowych przedsięwzięć inwestycyjnych na terenach objętych opracowaniem należy stosować maksymalną retencję, celem ograniczenia odprowadzania wód opadowych do kanałów deszczowych.

Ocena możliwości nieosiągnięcia celów środowiskowych zawartych w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” dla zidentyfikowanych części wód powierzchniowych: biorąc pod uwagę charakterystykę JCWP Pyszna do Dopływu z Gromadzie, w granicach której znajdują się tereny objęte opracowaniem (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): wpływ projektowanego zagospodarowania na wody podziemne powinien być nieznaczny; ustalenia projektu planu 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 projekcie planu chronią wody podziemne przed degradacją i zanieczyszczeniem. Gmina jest w pełni zwodociągowana – system jest cały czas modernizowany, w miarę nowych potrzeb 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 projekcie planu wprowadzono zapisy dążące do minimalizowania wprowadzania nieoczyszczonych zanieczyszczeń bezpośrednio do gruntu.

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;

- wody powierzchniowe i podziemne: realizacja ustaleń projektu planu nie wpłynie na stan wód powierzchniowych i podziemnych; ustalenia projektu planu dotyczące odprowadzania ścieków, wód deszczowych i roztopowych mają charakter ochronny, dążący do minimalizacji negatywnego oddziaływania;
- klimat: projektowane zagospodarowanie nie powinno wpłynąć zarówno na mikroklimat, jak i na ponadlokalne warunki klimatyczne. Także oddziaływanie zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na zagospodarowanie wynikające z ustaleń projektowanego dokumentu nie będzie mieć istotnego wpływu.

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

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

Do powyższych zapisów należy zaliczyć m. in.

- maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiornika – jest to zapis, który w przypadku występowania opadów nawałnych, gwałtownych burz, gwarantuje, że woda opadowa nie będzie odprowadzana bezpośrednio do odbiorników (np. rowów melioracyjnych, cieków), lecz zinfiltrowuje (w części) do gruntu,
- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla każdego terenu budowlanego – zapis gwarantujący możliwość infiltrowania wód opadowych czy roztopowych w części do gruntu, spowalniający ewentualne procesy spływania wód,
- dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie – przeciwdziałanie skutkom gwałtownych wiatrów (zrywanie napowietrznych sieci elektroenergetycznych),
- w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi i zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów – przeciwdziałanie skutkom gwałtownych burz, wiatrów,
- dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 100 kW – zmiany klimatu wywierają bezpośredni wpływ na dostawy energii (brak dostaw, ograniczenie zużycia) i popyt na nią – umożliwienie realizacji OZE na danym terenie to dywersyfikacja

źródeł uzyskiwania energii, wykorzystanie wzrostu nasłonecznienia wynikającego ze zmian klimatycznych (ogniwa fotowoltaiczne),

- pozostawienie terenów położonych przy ciekach jako tereny otwarte, niezabudowane – przeciwdziałanie skutkom powodzi.

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

Analiza oddziaływania zmieniających się warunków klimatycznych i środowiskowych na ustalenia projektowanego dokumentu – autorzy projektu planu przy tworzeniu poszczególnych zapisów wzięli pod uwagę zmieniające się warunki klimatyczne oraz nieprzewidywalność szeregu zjawisk atmosferycznych. Ekstremalne zjawiska pogodowe i konieczność zapobiegania ich katastrofalnym skutkom przełożyły się na wprowadzenie do projektu planu ustaleń wpisujących się do krajowej polityki adaptacyjnej. Zapisy planu służą odbudowie naturalnej retencji wodnej w celu zniwelowania suszy hydrologicznej i ochrony przed podtopieniami, utrzymaniu drożności korytarzy ekologicznych i migracyjnych oraz umożliwienie wykorzystania OZE do produkcji energii;

- rośliny i zwierzęta, bioróżnorodność: 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, wyznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4RŁ, 6RŁ, 15RŁ, 22RŁ zapewniających ciągłość w ramach lokalnych korytarzy ekologicznych, ustalenie obowiązku zachowania istniejących szpalerów drzew wraz z nakazem ich uzupełnienia, zlokalizowanych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/Z, z wyłączeniem drzew usytuowanych kolizyjnie względem przebudowy ul. Kijak, ustalenie obowiązku nasadzeń w formie szpalerów drzew w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13U, 27U;
- 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, ogrodzenia);
- zabytki i dobra materialne: ustalenia projektu planu honorują istniejącą zabudowę, nie wpłyną na zabytki i dobra materialne zlokalizowane poza granicami opracowania;
- 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;

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		Pozostałe obiekty i działalność będąca źródłem 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
MŚ	zabudowa mieszkaniowa średniejsza	65	56	55	45
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	65	56	55	45
MN1	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	61	56	50	40
MN/RO	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z gospodarstwami ogrodnictwami	61	56	50	40
MR	zabudowa rezydencjonalna	61	56	50	40
U/MN	zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	65	56	55	45
U/Z	zabudowa usługowa ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki, terenu – dopuszczenie m.in. obiektów zamieszkania zbiorowego wraz z funkcją mieszkaniową	65	56	55	45
RM	zabudowa zagrodowa	65	56	55	45

16R	punktowa istniejąca zabudowa zagrodowa – dz. nr ew. 136, 139	65	56	55	45
-----	--	----	----	----	----

Źródło: Opracowanie własne na podstawie obowiązujących przepisów z zakresu ochrony 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.

W projekcie planu zastosowano także ustalenia mające na celu ochronę m.in. klimatu akustycznego najbliższego sąsiedztwa wyznaczonych terenów przemysłowo-usługowych – nienormowanych akustycznie: np. zapis tekstu projektu planu (§28 ust. 1 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.)*”.

Dodatkowo w obszarze objętym planem obowiązuje:

- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

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

- bezpośrednie – zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku zabudowania powierzchni ziemi – obiekty budowlane oraz nawierzchnie utwardzone,
- pośrednie – poprzez zajęcie pod zabudowę terenów czynnych biologicznie,
- 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 – oddziaływanie związane z emisją zanieczyszczeń komunikacyjnych z terenów budowlanych – np. hałas,
- długoterminowe – nie przewiduje się,
- stałe – produkcja zanieczyszczeń stałych (np. odpady) na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- chwilowe - krótkoterminowe – hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego występujące w fazie prac budowlanych.

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

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

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.

8. Rozwiązania alternatywne do projektu planu

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

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 i gminy.

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

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 ograniczyłaby zamierzenia umożliwiające dalszy rozwój funkcjonalno-przestrzenny miasta i gminy, 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.

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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Niniejsze opracowanie zawiera w niezbędnym zakresie informacje wynikające z prognoz oddziaływania na środowisko sporządzonych dla potrzeb obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących swym zakresem obszar opracowania, tj.:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r. Nr 249, poz. 1921);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Wysockiego, Sie-radzką i Kolejową w mieście i gminie Wieluń zatwierdzony Uchwałą Nr IX/54/07 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 26 czerwca 2007 r. Nr 195, poz. 1837);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony Uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 231, poz. 2388);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń obejmujący następujące obszary: obszar nr 1 - teren w rejonie ulic: Częstochowskiej, Polnej i Granicznej, obszar nr 2 - teren w rejonie składowiska "Ruda", obszar nr 3 - teren w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Kopernika, św. Barbary i Zielonej zatwierdzony Uchwałą Nr XII/122/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 413, poz. 4716);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony Uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 7);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony Uchwałą Nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 11 kwietnia 2014 r. poz. 1732).

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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Metoda analizy realizacji projektowanego dokumentu (w tym wypadku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) polega na ocenie projektowanego oddziaływania oraz skuteczności przewidywanych w ustaleniach projektu planu działań zapobiegających, ograniczających, kompensujących negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze i w razie potrzeby zaproponowanie dodatkowych uzupełnień.

11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Realizacja ustaleń projektu planu 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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.)

Niniejszy dokument jest prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa.

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 2017 r., poz. 1405 z późn. zm. oraz na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.

Sporządzony dokument analizuje określone w projekcie planu zagospodarowanie poszczególnych terenów składających się na obszar objęty 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 planu w stosunku do stanu istniejącego polegają przede wszystkim na:
 - umożliwieniu dalszego rozwoju lub polepszenia warunków zagospodarowania bez zmiany funkcji podstawowej: teren ośrodka konferencyjnego Aurora (dawna jednostka wojskowa) przy ul. Wojska Polskiego,
 - konieczności dostosowania zapisów planu do faktycznego, istniejącego zagospodarowania i użytkowania, bez zmiany funkcji podstawowej; umożliwienie kolejnych inwestycji – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z gospodarstwami ogrodniczymi w Dąbrowie, część terenów zabudowy zagrodowej przy ul. Rymarkiewicz, teren usługowy przy ul. Pszennej,

- konieczności dostosowania zapisów projektu planu do faktycznego, istniejącego zagospodarowania i użytkowania, z koniecznością zmiany funkcji podstawowej: dom weselny i stawy hodowlane przy ul. P.O.W, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościuszki, teren przemysłowo-usługowy przy ul. Żubr, tereny zabudowy mieszkaniowej przy ul. Bojarowskiej i Pszennej w Dąbrowie, teren usługowy przy ul. Krakowskie Przedmieście, teren usługowy przy ul. Zielonej, teren zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej przy skrzyżowaniu ul. Krakowskie Przedmieście i ul. Reformackiej,
- umożliwieniu zmiany funkcji podstawowej terenu w niesprzeczności do obowiązującej zmiany Studium uikzp miasta i gminy Wieluń oraz w dostosowaniu do potrzeb wynikających m.in. ze złożonych wniosków – tereny zabudowy rezydencjonalnej przy ul. Kijak, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego), Rymarkiewicz i Przemysłowej, część terenów zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej w Dąbrowie, część terenów zabudowy zagrodowej przy ul. Rymarkiewicz, tereny inwestycyjne przy ul. Warszawskiej.

Część graficzną stanowi rysunek w skali 1: 2000.

Na skutek przeprowadzonej w prognozie wieloaspektowej analizy stwierdzono, że realizacja ustaleń projektu planu nie powinna w znaczący sposób wpłynąć na stan środowiska przyrodniczego:

- tereny przemysłowo-usługowe przy ul. Żubr oraz ul. Warszawskiej – ich wpływ będzie relatywnie nieduży – wynika to z ich niewielkiej powierzchni oraz ustaleń projektu planu, które uniemożliwiają realizację na ww. terenach najbardziej szkodliwych inwestycji, dodatkowo mając charakter ochronny względem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie (w tym – o nieprzekraczaniu norm środowiskowych – takich jak hałas, zapach, o stosowaniu najnowszych technologii).
- tereny mieszkaniowe, w tym jednorodzinne, wielorodzinne, rezydencjonalne – w projekcie planu stanowią znaczną część wyznaczonych terenów, w związku z tym ich oddziaływanie, choć jednostkowo niewielkie, to przy założeniu pełnej realizacji ustaleń planu należy spodziewać się m.in. zwiększonego ruchu samochodowego, zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej, stosowania ogrodzeń. W Dąbrowie wyznaczono nowe drogi. Tereny niezurbanizowane będą podłączane do gminnych sieci infrastrukturalnych.
- tereny usługowe, w tym tereny usług ze znacznym udziałem zieleni w zagospodarowaniu przy ul. P.O.W i ul. Wojska Polskiego oraz usługowo-mieszkaniowe przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego), Rymarkiewicz i Przemysłowej – w przypadku dwóch pierwszych terenów projekt planu sankcjonuje stan istniejący (dom weselny i stawy hodowlane, ośrodek konferencyjny) dając możliwość rozwoju funkcjonalno-przestrzennego, natomiast dla terenów przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego), Rymarkiewicz i Przemysłowej projekt daje możliwość realizacji nowej funkcji – usługowej na terenach mieszkaniowych. Oddziaływanie na środowisko ww. terenów będzie nieznaczne (w porównaniu do np. terenów przemysłowo-usługowych), lecz mogą wystąpić m.in. niżej przedstawione zjawiska: pogorszenie klimatu akustycznego, zwiększenie ruchu komunikacyjnego, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej.

Należy dodatkowo 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.