

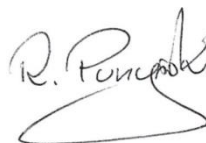
Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW
POŁOŻONYCH PRZY ULICACH WOJSKA POLSKIEGO, SIERADZKIEJ, KRÓTKIEJ,
SADOWEJ, POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH, GRANICZNEJ I GASZYŃSKIEJ**

PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Zleceniodawca: **Gmina Wieluń**

Autorzy: **mgr inż. Rafał Purzyński**



Emilia Hyży

Łódź, 1 marca 2024 r.

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE OGÓLNE	3
1. Przedmiot i cel opracowania	3
2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą	3
3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy	3
4. Podstawy prawne i materiały wyjściowe	5
5. Powiązania z innymi dokumentami	5
II. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena.....	7
1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania.....	7
2. Charakterystyka sąsiedztwa	11
3. Istniejące problemy ochrony środowiska	11
4. Tendencje do zmian środowiska przy braku realizacji ustaleń projektowanego planu	12
III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena	12
1. Cele ochrony środowiska	14
2. Opis projektowanego zagospodarowania	14
3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie planu	21
4. Ocena warunków zagospodarowania terenu określonych w projekcie planu wynikających z potrzeb ochrony środowiska	22
5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz elementy środowiska kulturowego	22
6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko oraz obiekty środowiska kulturowego	25
7. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.....	26
8. Rozwiązania alternatywne do planu.....	26
9. Informacje zawarte w prognozach oddziaływania na środowisko sporządzonych dla innych, przyjętych już dokumentów powiązanych z projektem dokumentu będącego przedmiotem postępowania.....	26
10. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu.....	28
11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko	28
12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym	28

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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej.

Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Wielunia w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia obejmująca obszar położony w rejonie ulic: Topolowej i Zielonej zatwierdzona uchwałą Nr XLI/296/02 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2002 r. Nr 148 poz. 2155),
- 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) wraz ze zmianą tego planu zatwierdzone uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r. poz. 754),
- 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).

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.

2. Określenie zasięgu terenu objętego prognozą

(art. 51 ust. 2 pkt 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w Wieluniu, na który składają się ponumerowane kolejno fragmenty:

- 1) fragment obszaru nr 1 – położony w rejonie ulic: Wojska Polskiego – Zielona, na zachód od Starego Miasta w Wieluniu, przy drodze powiatowej DP4507E relacji Parcice – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 3 ha;
- 2) fragment obszaru nr 2 – położony w rejonie ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego, na północny-zachód od Starego Miasta w Wieluniu, przy drodze krajowej nr 45 relacji Złoczew (węzeł „Złoczew” na S8) – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 1,5 ha;
- 3) fragment obszaru nr 3 – położony w rejonie ul. Sieradzkiej – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica, północno-zachodnia część miasta, przy drodze krajowej nr 45 relacji Złoczew (węzeł „Złoczew” na S8) – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 2,8 ha;
- 4) fragment obszaru nr 4 – położony w rejonie ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska, na południowy wschód od Starego Miasta, przy drodze wojewódzkiej nr 486 relacji Działoszyn – Wieluń i drodze krajowej nr 43 relacji Kłobuck – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 0,9 ha;
- 5) fragment obszaru nr 5 – położony w rejonie ulic: Sadowa – 18 Stycznia, przy drodze wojewódzkiej nr 486 relacji Działoszyn – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 1,7 ha;
- 6) fragment obszaru nr 6 – położony w rejonie ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa – północno-wschodnia część miasta, przy drodze powiatowej DP4537E relacji Czarnożyły – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 0,5 ha;
- 7) fragment obszaru nr 7 – położony w rejonie ulic: Graniczna – 3-go Maja – Potockiego, południowa część miasta, przy drodze krajowej nr 45 relacji Kluczbork – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 2,6 ha;
- 8) fragment obszaru nr 8 – położony w rejonie ulic: Gaszyńska – J. Żubr, południowo-zachodnia część miasta, przy drodze powiatowej DP 4510E relacji Skomlin – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 1,9 ha.

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

3. Metody zastosowane przy sporządzaniu prognozy

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 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. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Podstawą prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr LXXIV/910/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej.

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. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.),

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

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

- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty uchwałą nr LV/679/18 Sejmik Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.,
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020 przyjęta uchwałą Nr XXXIII/644/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 lutego 2013 r.,
- Strategia Rozwoju Gminy Wieluń 2025 przyjęta uchwałą Nr XLV/540/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 października 2014 r.,
- Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, zatwierdzona uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.,
- Prognozy oddziaływania na środowisko sporządzone dla potrzeb ww. zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Wieluń, Łódź, 2021 r.,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia obejmująca obszar położony w rejonie ulic: Topolowej i Zielonej zatwierdzona uchwałą Nr XLI/296/02 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2002 r. Nr 148 poz. 2155),
- 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) wraz ze zmianą tego planu zatwierdzoną uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r. poz. 754),

- 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),
- Strategie, opracowania programowe, koncepcyjne sporządzone dla miasta i gminy Wieluń,
- Mapa zasadnicza w skali 1: 2000,
- mapy topograficzne z portalu www.geoportal.gov.pl, CODGIK,
- dane meteorologiczne z portalu www.bdl.lasy.gov.pl,
- Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim 2017, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Łódź 2018 r.,
- Kondracki J., 1998, Geografia regionalna Polski, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa,
- Szafer W., Zarzycki K., 1977, Szata roślinna Polski, PWN,
- Szponar A., 2003, Fizjografia urbanistyczna, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa,
- Poradnik przygotowania inwestycji z uwzględnieniem zmian klimatu, ich łagodzenia i przystosowania tych zmian oraz odporności na klęski żywiołowe, Ministerstwo Środowiska, Warszawa 2015 r.,
- Dane dotyczące klimatu, jego zmian, zjawisk ekstremalnych i przeciwdziałaniu – www.klimada.mos.gov.pl,
- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Inwentaryzacja zagospodarowania obszaru objętego projektem planu,
- Wnioski instytucji i osób fizycznych,
- Wytoczne Zleceńodawcy.

5. Powiązania z innymi dokumentami

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity

Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Niniejsze opracowanie jest ściśle powiązane z następującymi dokumentami:

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

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

II. STAN ISTNIEJĄCY – analiza i ocena

1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska i zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity

Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

W opisie stanu istniejącego środowiska przyrodniczego, oprócz materiałów z inwentaryzacji w terenie i analizy podkładu mapowego (topografia terenu), wykorzystano również dane pochodzące z obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, opracowania ekofizjograficznego oraz branżowych geoportali.

Zagospodarowanie terenu

- 1) fragment obszaru nr 1 – położony w rejonie ulic: Wojska Polskiego – Zielona – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna, zabudowa usługowa (wolnostojąca lub w parterach budynków oraz Zespół Szkół Gastronomicznych nr 1 w Wieluniu zlokalizowany przy skrzyżowaniu ulicy Wojska Polskiego i Zielonej);
- 2) fragment obszaru nr 2 – położony w rejonie ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca i bliźniacza) i zabudowa usługowa (przy ul. Sieradzkiej oraz przy ul. Sucharskiego);
- 3) fragment obszaru nr 3 – położony w rejonie ul. Sieradzkiej – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica – przy ul. Sieradzkiej – siedziba Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, na pozostałej części obszaru teren składowania, magazyny i budynki gospodarcze;
- 4) fragment obszaru nr 4 – położony w rejonie ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska – przy ul. Popiełuszki – zabudowa mieszkaniowa i usługowa, teren niezainwestowany (od ul. Popiełuszki);
- 5) fragment obszaru nr 5 – położony w rejonie ulic: Sadowa – 18 Stycznia – przy ul. Sadowej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przy ul. 18 stycznia - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;
- 6) fragment obszaru nr 6 – położony w rejonie ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa – teren rolny, niezainwestowany, pozbawiony zabudowy;
- 7) fragment obszaru nr 7 – położony w rejonie ulic: Graniczna – 3- go Maja – Potockiego – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i teren niezainwestowany;
- 8) fragment obszaru nr 8 – położony w rejonie ulic: Gaszyńska – J. Żubr – przy ul. Gaszyńskiej – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz tereny rolne, przy ul. Żubr – zabudowa usługowa (stacja kontroli pojazdów, warsztat samochodowy).

Budowa geologiczna

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

Poniżej przedstawiono krótką charakterystykę budowy geologicznej poszczególnych fragmentów obszaru objętego analizą:

- 1) fragment obszaru nr 1 – położony w rejonie ulic: Wojska Polskiego – Zielona – teren zbudowany z plejstocenijskiej giny zwałowej;
- 2) fragment obszaru nr 2 – położony w rejonie ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego – teren zbudowany z plejstocenijskiej gliny zwałowej;
- 3) fragment obszaru nr 3 – położony w rejonie ul. Sieradzkiej – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica – teren zbudowany z plejstocenijskiej gliny zwałowej;
- 4) fragment obszaru nr 4 – położony w rejonie ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska – teren zbudowany z plejstocenijskiej gliny zwałowej;
- 5) fragment obszaru nr 5 – położony w rejonie ulic: Sadowa – 18 Stycznia – teren zbudowany z plejstocenijskiej gliny zwałowej;
- 6) fragment obszaru nr 6 – położony w rejonie ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa – teren zbudowany z plejstocenijskiej gliny zwałowej;
- 7) fragment obszaru nr 7 – położony w rejonie ulic: Graniczna – 3-go Maja – Potockiego – teren zbudowany z piasków i żwirów wodnolodowcowych;
- 8) fragment obszaru nr 8 – położony w rejonie ulic: Gaszyńska – J. Żubr – teren zbudowany z piasków i żwirów wodnolodowcowych.

Rzeźba terenu

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

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

Poszczególne fragmenty obszaru analizy charakteryzują się relatywnie mało urozmaiconą rzeźbą terenu.

W fragmentach obszaru nr 1,2,3,6 wysokości bezwzględne sięgają wartości od 170 do 180 m n.p.m., natomiast w fragmentach obszaru nr 4,5,7,8 wysokości bezwzględne sięgają wartości od 180 do 200 m n.p.m.

Surowce mineralne

Fragment obszaru nr 6 w całości jest położony w granicach oznaczonego na rysunku planu udokumentowanego złoża kopalin „Wieluń” (wapień i margle). Na pozostałych fragmentach obszaru objętego projektem planu nie występują złoża surowców mineralnych.

W obszarze analizy nie występują również tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Wody powierzchniowe i podziemne

Obszar objęty projektem planu znajduje się w całości w granicach Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) RW6000101818893 „Pyszna do Dopływu z Gromadzie” oraz Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 82 – kod: PLGW600082.

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

Fragmenty obszaru nr 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 są położone w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)”.

Na badanym obszarze nie występują cieki powierzchniowe, zbiorniki wodne i rowy melioracyjne. Teren znajduje się poza zasięgiem występowania obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Gleby

Dominującym typem gleb w obszarze analizy są gleby zurbanizowane niższych klas bonitacyjnych. Na badanym obszarze nie występują gleby chronione lub pochodzenia organicznego.

Poniżej przedstawiono krótką charakterystykę gleb występujących w poszczególnych fragmentach obszaru objętego analizą:

- 1) fragment obszaru nr 1 – położony w rejonie ulic: Wojska Polskiego – Zielona – tereny zabudowane zbudowane z piasku gliniastego mocnego i lekkiego;
- 2) fragment obszaru nr 2 – położony w rejonie ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego – tereny zabudowane zbudowane z pyłu zwykłego, piasku gliniastego lekkiego pylastego i gliny lekkiej pylastej;
- 3) fragment obszaru nr 3 – położony w rejonie ul. Sieradzkiej – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica – tereny zabudowane zbudowane z pyłu luźnego i piasku luźnego;
- 4) fragment obszaru nr 4 – położony w rejonie ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska – tereny zabudowane zbudowane z piasku gliniastego lekkiego, piasku słabo gliniastego i piasku luźnego;
- 5) fragment obszaru nr 5 – położony w rejonie ulic: Sadowa – 18 Stycznia – tereny zabudowane zbudowane z piasku gliniastego lekkiego pylastego i piasku słabo gliniastego;
- 6) fragment obszaru nr 6 – położony w rejonie ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa – gleby biellicowe i pseudobiellicowe zbudowane z piasku gliniastego mocnego i gliny lekkiej;
- 7) fragment obszaru nr 7 – położony w rejonie ulic: Graniczna – 3-go Maja – Potockiego – tereny zabudowane zbudowane z piasku gliniastego lekkiego, piasku słabo gliniastego i piasek luźny;
- 8) fragment obszaru nr 8 – położony w rejonie ulic: Gaszyńska – J. Żubr – gleby brunatne wyługowane i brunatne kwaśne zbudowane z piasku słabo gliniastego oraz piasku luźnego.

Warunki klimatyczne

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

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

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

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

Zmiany klimatu i zjawiska ekstremalne

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

Konsekwencje zmian klimatu

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

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

Szata roślinna i fauna

Opracowanie obejmuje tereny zarówno typowo miejskie (zainwestowane z niewielką ilością roślinności w zagospodarowaniu – pojedyncze zadrzewienia, krzewy, trawniki publiczne i przydomowe), podmiejskie (zainwestowane w części, z relatywnie dużą powierzchnią biologicznie czynną) oraz teren wolny od zabudowy (fragment obszaru nr 6 położony w rejonie ul. Powstańców Wielkopolskich).

Fauna występująca na obszarze analizy ogranicza się do gatunków typowo miejskich: ptaków z rodziny krukowatych (sroki, gawrony, wrony), gołębi, wróbli oraz małych gryzoni.

Obszar nie stanowi wartościowego siedliska dla dziko żyjących zwierząt. Migrację i bytność zwierząt na tych terenach utrudniają ogrodzenia, ciągi komunikacyjne i zabudowa.

Obszary i obiekty prawnie chronione

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

Środowisko kulturowe

Na obszarze objętym projektem planu zlokalizowane jest 7 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. Są to obiekty budowlane i obiekty techniki. Nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. Nie występują również stanowiska archeologiczne.

2. Charakterystyka sąsiedztwa

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Sąsiedztwo fragmentu nr 1 położonego w rejonie ulic: Wojska Polskiego – Zielona stanowią: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy przemysłowo-usługowej.

Sąsiedztwo fragmentu nr 2 położonego w rejonie ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego stanowią: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej oraz teren zabudowy przemysłowej.

Sąsiedztwo fragmentu nr 3 położonego w rejonie ul. Sieradzkiej – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica stanowią: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy przemysłowo-usługowej oraz linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica,

Sąsiedztwo fragmentu nr 4 położonego w rejonie ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska stanowią: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej.

Sąsiedztwo fragmentu nr 5 położonego w rejonie ulic: Sadowa – 18 Stycznia – przy ul. Sadowej stanowią: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej,

Sąsiedztwo fragmentu nr 6 położonego w rejonie ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa stanowią: tereny zabudowy zagrodowej, tereny rolnicze.

Sąsiedztwo fragmentu nr 7 położonego w rejonie ulic: Graniczna – 3-go Maja – Potockiego stanowią: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.

Sąsiedztwo fragmentu nr 8 położonego w rejonie ulic: Gaszyńska – J. Żubr – przy ul. Gaszyńskiej stanowią: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny produkcyjno-usługowe.

3. Istniejące problemy ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

W obszarze analizy występuje kilka głównych problemów ochrony środowiska, w tym:

- immisja zanieczyszczeń do gleb położonych przy głównych ciągach komunikacyjnych, zwłaszcza przy drodze krajowej nr 45 (fragmenty przy ul. Sieradzkiej i fragment przy ul. Granicznej) i drodze krajowej nr 43 (fragment przy ul. Krótkiej) jak również przy drogach wojewódzkich nr 486 (fragment przy ul. Krótkiej oraz fragment przy ul. Sadowej) – są to drogi o największym natężeniu ruchu, w tym transportu ciężkiego, o znacznym wpływie na badany obszar,
- emisja zanieczyszczeń i hałasu z dróg przebiegających przez obszar lub w jego sąsiedztwie,
- wytwarzanie odpadów oraz emisja zanieczyszczeń związane z bytnością ludności w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza jest emisja niska, na którą składają się emisje z indywidualnych palenisk domowych,
- stosowanie ogrodzeń, wprowadzanie nowej zabudowy, zmniejszanie powierzchni biologicznie czynnej, ograniczanie terenów bytowania zwierząt,
- powstawanie zabudowy na terenach otwartych, zielonych, niezabudowanych,
- emisja promieniowania elektromagnetycznego wytwarzanego przez linie średniego napięcia 15 kV – fragment nr 8 w rejonie ul. Gaszyńskiej (przy ul. Żubr) – dla napowietrznej linii elektroenergetycznej obowiązuje zachowanie stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych w postaci pasów terenu o szerokościach zgodnych z ustaleniami planu, w strefach ochronnych obowiązuje m.in. zakaz lokalizowania budynków związanych ze stałym pobytem ludzi,
- presja na przekształcanie terenów wolnych od zabudowy w tereny inwestycyjne często o wysokiej intensywności.

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. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Wielunia w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

W przypadku braku realizacji ustaleń projektowanego planu, w dalszym ciągu na obszarze objętym analizą obowiązywać będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które w większości nie odpowiadają obecnym potrzebom właścicieli poszczególnych terenów uniemożliwiając im rozwój funkcjonalno-

przestrzenny nieruchomości oraz realizację zamierzeń inwestycyjnych. Ustalenia obowiązujących planów nie są też aktualne w stosunku do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń.

Należy podkreślić, że przy braku realizacji ustaleń niniejszego planu, rozwój zabudowy na większości terenów będzie możliwy, jednak na podstawie ustaleń zawartych w obowiązujących planach. Wobec powyższego, brak realizacji ustaleń analizowanego projektu planu również będzie skutkować realizacją zagospodarowania budowlanego, ale o przeznaczeniu i wskaźnikach określonych w obowiązujących już miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

III. PROJEKTOWANE ZAGOSPODAROWANIE – analiza i ocena

1. Cele ochrony środowiska

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. d ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku...– tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

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

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla międzynarodowego

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

Dokumentem strategicznym wskazującym na główne wyzwania i najważniejsze priorytety polityki ekologicznej RP. Główne cele to m.in.

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

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

Realizacja celów ochrony środowiska szczebla krajowego

Nie odniesiono się do celów ochrony środowiska na szczeblu krajowym w związku z uchynieniem w listopadzie 2020 r. „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”. Należy dodać, że ustalenia projektu planu są zbieżne z celami w niej określonymi.

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:

- zachowanie w jak największym stopniu różnorodności biologicznej poprzez utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej,
- wykluczenie negatywnego wpływu planowanego zagospodarowania na Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)”,

- ochronę przed znaczącym oddziaływaniem na środowisko poprzez ustalenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1U-P, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- ochronę przed znaczącym oddziaływaniem na środowisko poprzez ustalenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- ochronę przed znaczącym oddziaływaniem na środowisko poprzez ustalenie zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych;
- ochronę przed zanieczyszczeniami ze źródeł punktowych, liniowych i obszarowych,
- ochronę przed hałasem,
- utrzymanie prawidłowych warunków wodno-glebowych.

2. Opis projektowanego zagospodarowania

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Podstawą prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr LXXIV/910/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej.

Przedmiotowy 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.

Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Wielunia w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

W projekcie planu określono: zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§7), zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu (§8), zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (§9), zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych celów publicznie dostępnych (§10), zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu (§11), minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych (§12), zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości (§13), szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§14), zasady modernizacji i budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej (§15), zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§16), sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów (§17), granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego (§18) oraz stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (§19).

W projekcie planu ustalono tereny o określonym rodzaju przeznaczenia. Każdy teren został wyznaczony na rysunku projektu planu za pomocą linii rozgraniczających i oznaczony symbolami, w których: poz. 1 – cyfra, liczba – oznacza kolejny numer terenu w ramach obszaru, poz. 2 – litery – oznaczają przeznaczenie terenu. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:2000, na którym obowiązujące ustalenia stanowią niżej wymienione oznaczenia:

- granica obszaru objętego planem;
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- liczbowo-literowe oznaczenie terenów;
- przeznaczenie terenów;
- obowiązująca linia zabudowy;
- nieprzekraczalna linia zabudowy;
- miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- budynek objęty ochroną w planie – wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- strefa ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego;
- strefa ograniczonej wysokości zabudowy i inwestowania od istniejącego lądowiska dla śmigłowców sanitarnych;
- zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.

Pozostałe oznaczenia na rysunku projektu planu mają charakter informacyjny.

W ramach obszaru objętego projektem planu wyróżniono tereny:

1MN, 2MN – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; maksymalna powierzchnia zabudowy – dla zabudowy wolnostojącej: 25% powierzchni działki budowlanej, dla zabudowy bliźniaczej: 30% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla zabudowy wolnostojącej: 0,3, dla zabudowy bliźniaczej: 0,7; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%, dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: 40%, dla działek o powierzchni powyżej 800 m²: 50%; maksymalna wysokość zabudowy: dla budynków mieszkalnych, usługowych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych – dla budynków mieszkalnych: 30°-40° dla garaży, budynków gospodarczych, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1MNW – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; maksymalna powierzchnia zabudowy – dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 35% powierzchni działki budowlanej, dla działek o powierzchni równej lub powyżej 500 m²: 25% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 0,7, dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: 0,5, dla działek o powierzchni powyżej 800 m²: 0,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%, dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: 40%, dla działek o powierzchni powyżej 800 m²: 50%, maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych – dla budynków mieszkalnych: 30°-40°, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

2MNW – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; maksymalna powierzchnia zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 350 m², wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla działek o powierzchni poniżej 1500 m²: 0,4, dla działek o powierzchni równej lub powyżej 1500 m²: 0,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych: 10,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych: 30°-40°, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1MNB – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej; przeznaczenie uzupełniające: teren usług; maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%, dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: 40%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych – dla budynków mieszkalnych: 30°-40°, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1MNS, 2MNS – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej; maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla działek o powierzchni poniżej 500 m²: 20%, dla działek o powierzchni od 500 m² do 800 m²: 35%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych: 11,0 m, tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1MN-U – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług; przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu; przeznaczenie wykluczone: teren handlu hurtowego; maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,7; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%; minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ul. Sieradzkiej: 8,0 m; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych, usługowych: 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczonej w zagospodarowaniu: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1MNW-U, 2MNW-U – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług; przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu; maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki

budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych: 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, dla budynków usługowych: 10,0 m, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, wiat i altan: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych – dla budynków mieszkalnych: 30°-40°, dla budynków usługowych: 0°-40°, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1MW – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; maksymalna powierzchnia zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,6; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,2; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%; maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1MW-U - przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%, maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych, usługowych: 10,0 m, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych – dla budynków mieszkalnych, usługowych: 0°-40°, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej, pozostałej zabudowy dopuszczanej w zagospodarowaniu: 25°-40° lub dach płaski; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

2MW-U – przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; maksymalna powierzchnia zabudowy: 50%; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,0; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%, minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – ulic Częstochowskiej i Popiełuszki: 10,0 m, maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-40°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1U – przeznaczenie: teren usług; przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu; maksymalna powierzchnia zabudowy: 65% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,3; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków

usługowych: 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-40° lub dach płaski; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

2U – przeznaczenie: teren usług; przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu; przeznaczenie wykluczone: teren handlu hurtowego; maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków usługowych: 11,0 m tj. 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych: 25°-40° lub dach płaski; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1UE – przeznaczenie: teren usług edukacji; maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej; wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1,2; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków usługowych: 12,0 m, dla garaży, budynków gospodarczych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1U-P – przeznaczenie: teren usług lub produkcji; przeznaczenie uzupełniające: teren komunikacji drogowej wewnętrznej, teren parkingu, teren telekomunikacji, teren stacji paliw płynnych; przeznaczenie wykluczone: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji; maksymalna powierzchnia zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej, wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1; wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,8; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%; maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków usługowych, produkcyjnych, składów, magazynów: 16,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość – 20,0 m, dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony, związanych ze stacją paliw płynnych, obiektów infrastruktury technicznej: 6,0 m, dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów związanych z oznaczeniem stacji paliw do 25,0 m; kąt nachylenia połaci dachowych: 0°-30°; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

1KOP – przeznaczenie: teren parkingu; minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%; pozostałe zasady zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu;

W zakresie układu komunikacyjnego wyróżniono:

- **KDZ** – drogi zbiorcze,

- **KDL** – drogi lokalne,
- **KDD** – drogi dojazdowe,
- **KR** – komunikacja drogowa wewnętrzna.

Dla poszczególnych dróg oraz terenów komunikacji ustalono szerokości w liniach rozgraniczających i inne zasady zagospodarowania.

Obowiązujące ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej dotyczą:

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

3. Ocena rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych określonych w projekcie planu

(art. 51 ust. 2 pkt 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Zgodność z przepisami prawa dotyczącymi ochrony środowiska

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

Ochrona różnorodności biologicznej

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

- w ramach poszczególnych terenów określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
- określono zasady zaopatrzenia obszaru objętego opracowaniem w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, a także zasady ich lokalizacji,
- zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1U-P, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,
- zakres lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii,

w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych.

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

Dyspozycja funkcjonalno-przestrzenna oraz proporcja terenów o różnych formach użytkowania

Proporcja terenów o różnych formach użytkowania w mieście Wieluniu wskutek realizacji ustaleń niniejszego planu nie zostanie zmieniona.

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. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Ustalenia zawarte w niniejszym projekcie planu godzą potrzeby inwestycyjne z istniejącymi na obszarze opracowania warunkami przyrodniczymi.

Niżej wymienione zapisy zgodne z tekstem projektu planu poddano w przedmiotowej prognozie analizie przydatności/nieprzydatności do celów ochrony środowiska:

- dla terenów budowlanych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy i maksymalną powierzchnię zabudowy,
- określono zasad zaopatrzenia obszaru objętego opracowaniem w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, a także zasady ich lokalizacji,
- ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1U-P, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej,
- ustalano zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych,

- ustalono zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, a oddziaływanie na tereny sąsiednie w obszarze objętym planem oraz na sąsiednie lokale, w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej w lokalach użytkowych znajdujących się w tym samym budynku, nie może przekraczać dopuszczalnych norm określonych w przepisach odrębnych,
- tereny przyporządkowano do poszczególnych kategorii ochrony przed hałasem określonych w przepisach odrębnych o ochronie środowiska,
- obowiązują zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym m.in. zasady przekształceń i intensyfikacji zagospodarowania dla terenów zainwestowanych, zasady i warunki zagospodarowania dla terenów przeznaczonych do urbanizacji;
- w projekcie planu określono zasady realizacji projektowanej zabudowy, zapewniające racjonalne i harmonijne wkomponowanie się w krajobraz naturalny.

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

5. Ocena wpływu projektowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, zdrowie ludzi oraz elementy środowiska kulturowego

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Głównym celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Wielunia w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

Dla przedmiotowego obszaru dotychczas obowiązujące były zapisy kilku miejscowych planów. Podstawowe zmiany w analizowanym projekcie planu względem obowiązujących planów oraz ich wpływ na środowisko są następujące:

- fragment obszaru nr 1 – położony w rejonie ulic: Wojska Polskiego – Zielona – ustalenia planu dotyczą przede wszystkim dostosowania przeznaczenia terenu do stanu istniejącego (m.in. na części fragmentu zmieniono przeznaczenie terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług i usług edukacji), zmianie ulega również przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, jednakże nie spowoduje on

znacznego zwiększenia powierzchni terenów zabudowanych – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – na danym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem;

- fragment obszaru nr 2 – położony w rejonie ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego – ustalenia planu dotyczą przede wszystkim dostosowania przeznaczenia terenu do stanu istniejącego, zmianie ulega również przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, jednakże nie spowoduje on znacznego zwiększenia powierzchni terenów zabudowanych – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – na danym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem;
- fragment obszaru nr 3 – położony w rejonie ul. Sieradzkiej – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica – ustalenia planu dotyczą przede wszystkim dostosowania przeznaczenia terenu do stanu istniejącego, na fragmencie obszaru nr 3 dopuszczone zostaną również urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – teren ten jest już użytkowany zgodnie z przeznaczeniem określonym w ustaleniach planu. Dodatkowo należy wspomnieć iż, dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW dotyczy przede wszystkim umożliwienia lokalizowania instalacji fotowoltaicznych, których ogólny wpływ na środowisko jest pozytywny. Wiąże się z ograniczeniem konieczności stosowania konwencjonalnych źródeł energii, w tym korzystających z procesu spalania. Stosowanie źródeł odnawialnych prowadzi do ograniczenia emisji do środowiska, przyczyniając się do ograniczenia zmian klimatu i wpływając na zmniejszenie nasilenia gwałtownych zjawisk pogodowych;
- fragment obszaru nr 4 – położony w rejonie ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska – ustalenia planu dotyczą przede wszystkim dostosowania przeznaczenia terenu do stanu istniejącego (m.in. na części fragmentu zmieniono przeznaczenie terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług), zmianie ulega również przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, jednakże nie spowoduje on znacznego zwiększenia powierzchni terenów zabudowanych – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – na danym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem;
- fragment obszaru nr 5 – położony w rejonie ulic: Sadowa – 18 Stycznia – ustalenia planu dotyczą przede wszystkim dostosowania przeznaczenia terenu do stanu istniejącego (m.in. na części fragmentu zmieniono przeznaczenie terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), ustalenia projektu planu wyznaczają również istniejąca już drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 2 KDD, zmieniony zostanie również przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, na poszczególnych odcinkach dodatkowo zmianie ulegnie rodzaj linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – realizacja ustaleń planu może skutkować zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, zniszczeniem pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku zabudowania itp., jednakże powierzchnia ta jest relatywnie mała w stosunku do powierzchni obszaru objętego projektem planu. Ustalenia planu nie powodują również znacznego powiększenia

terenów zabudowań. Natomiast zmiana rodzaju linii zabudowy nie będzie miała wpływu na stan środowiska, jedynie na estetykę i ład przestrzenny zabudowy. Należy również wspomnieć, że na tym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem;

- fragment obszaru nr 6 – położony w rejonie ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa – projekt planu zmienia przeznaczenie terenu użytków rolnych (R) na teren parkingu lub zieleni urządzonej (1KOP) – wpływ na środowisko można ocenić na średni – zmniejszeniu ulegnie powierzchnia biologicznie czynna oraz zostanie zniszczona pokrywa glebowo-roślinna w wyniku zabudowania powierzchni ziemi (nawierzchnie utwardzone). Należy jednak wspomnieć, że powierzchnia fragmentu obszaru nr 6 ta jest relatywnie mała w stosunku do powierzchni obszaru objętego projektem planu;
- fragment obszaru nr 7 – położony w rejonie ulic: Graniczna – 3- go Maja – Potockiego – projekt planu zmienia przebieg linii zabudowy wzdłuż ulic, na jednym z odcinków zmieniony zostanie również rodzaj linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – powierzchnia zabudowań nie zwiększy się znacząco, natomiast zmiana rodzaju linii zabudowy nie będzie miała wpływu na stan środowiska, jedynie na estetykę i ład przestrzenny zabudowy. Należy również dodać, że na tym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem;
- fragment obszaru nr 8 – położony w rejonie ulic: Gaszyńska – J. Żubr – umożliwiona zostanie realizacja drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD, realizacja drogi dojazdowej zmieni również przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – realizacja ustaleń planu spowoduje: zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku zabudowania, hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego, występujące w fazie realizacji np. drogi dojazdowej, jednakże powierzchnia ta jest relatywnie mała w stosunku do powierzchni obszaru objętego projektem planu. Ustalenia planu nie spowodują również znacznego powiększenia terenów zabudowań. Należy wspomnieć, że na tym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem.

6. Ocena przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko oraz obiekty środowiska kulturowego

(art. 51 ust. 2 pkt 2 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 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, nawierzchnie utwardzone, nowe odcinki dróg,
- pośrednie – poprzez zajęcie pod zabudowę terenów czynnych biologicznie i otwartych, co może prowadzić do obniżenia różnorodności biologicznej obszaru,

- wtórne – ogrzewanie budynków, spalanie surowców energetycznych oraz eksploatacja pojazdów samochodowych są źródłem emisji gazów obniżających odczyn opadów atmosferycznych (kwaśne deszcze), na których oddziaływanie narażone są gleby oraz roślinność;
- skumulowane – nie przewiduje się,
- chwilowe – krótkoterminowe – hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego występujące w fazie realizacji prac budowlanych,
- średnioterminowe – unieczynnienie powierzchni ziemi w fazie realizacji inwestycji,
- długoterminowe – po zrealizowaniu nowych budynków emitowane będą standardowe zanieczyszczenia związane z funkcjonowaniem terenów zabudowanych,
- stałe – hałas związany z obsługą komunikacyjną projektowanych obszarów budowlanych oraz produkcja zanieczyszczeń stałych (np. odpady komunalne).

Należy podkreślić, że dla przedmiotowego obszaru dotychczas obowiązujące były zapisy kilku miejscowych planów, w których ustalono tereny budowlane. Powyższe oddziaływania w większości odnoszą się więc do zapisów wprowadzonych już w poprzednich miejscowych planach.

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

7. Możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania ustaleń planu na środowisko przyrodnicze

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. a ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Ograniczenie negatywnych ustaleń miejscowego planu powinno polegać na pełnym przestrzeganiu ustaleń zawartych w dokumentach planistycznych sporządzonych dla miasta Wielunia.

Wymienione w ustaleniach szczegółowych planu dla poszczególnych terenów wskaźniki urbanistyczne oraz ustalenia dla terenów komunikacji – dróg i ciągów publicznych - należy traktować, jako niezbędne minimum w procesie ochrony zasobów środowiska przyrodniczego.

8. Rozwiązania alternatywne do planu

(art. 51 ust. 2 pkt 3 lit. b ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

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

Ustalenia projektu planu starają się mieć charakter kompromisowy – z jednej strony umożliwiają realizację zróżnicowanych inwestycji, z drugiej zaś starają się chronić środowisko przyrodnicze przed znacznymi przekształceniami.

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. Rozwój funkcjonalno-przestrzenny

odbywały się poprzez dostosowanie do ustaleń obowiązujących miejscowych planów dla poszczególnych fragmentów objętych analizą. W przypadku braku realizacji założeń niniejszego planu zabudowa zlokalizowana w obszarze analizy będzie się rozwijała zgodnie z obecnie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które w wielu aspektach utraciły aktualność w stosunku do ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń. Dodatkowo obecne ustalenia obowiązujących planów nie odpowiadają potrzebom części inwestorów, uniemożliwiając realizację zamierzeń inwestycyjnych. Zgodnie powyższym brak realizacji ustaleń analizowanego projektu planu również będzie skutkować realizacją zagospodarowania budowlanego, ale o przeznaczeniu i wskaźnikach określonych w obowiązujących miejscowych planach.

Drugim rozwiązaniem alternatywnym mogło być umożliwienie realizacji poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych, lecz przy zastosowaniu bardziej proekologicznych ustaleń (np. poprzez podniesienie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, zmniejszenia wskaźnika intensywności zabudowy itp.).

Wyżej wymienione rozwiązania byłyby korzystniejsze z punktu widzenia ochrony środowiska, lecz w znaczącym stopniu ograniczyłyby zamierzenia umożliwiające dalszy rozwój miasta, co w pełni uzasadnia aspekt ekonomiczny. Realizacja tych rozwiązań nie wpisywałaby się też w politykę miasta, która jest proinwestycyjna i prorozwojowa.

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

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

(art. 52 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

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

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

10. Przewidywane metody analizy realizacji projektowanego dokumentu

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. c ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

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

11. Transgraniczne oddziaływanie na środowisko

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. d ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Realizacja ustaleń planu nie będzie skutkować transgranicznym oddziaływaniem na środowisko.

12. Streszczenie w języku niespecjalistycznym

(art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. e ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku... – tekst jednolity Dz. U. 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.)

Niniejszy dokument jest prognozą oddziaływania na środowisko sporządzoną dla potrzeb projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje następujące fragmenty położone w granicach miasta Wielunia:

- 1) fragment obszaru nr 1 – położony w rejonie ulic: Wojska Polskiego – Zielona, na zachód od Starego Miasta w Wieluniu, przy drodze powiatowej DP4507E relacji Parcice – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 3 ha;
- 2) fragment obszaru nr 2 – położony w rejonie ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego, na północny-zachód od Starego Miasta w Wieluniu, przy drodze krajowej nr 45, łączna powierzchnia ok. 1,5 ha;
- 3) fragment obszaru nr 3 – położony w rejonie ul. Sieradzkiej – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica, północno-zachodnia część miasta, przy drodze krajowej nr 45, łączna powierzchnia ok. 2,8 ha;
- 4) fragment obszaru nr 4 – położony w rejonie ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska, na południowy-wschód od Starego Miasta, przy drodze wojewódzkiej nr 486 relacji Działoszyn – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 0,9 ha;
- 5) fragment obszaru nr 5 – położony w rejonie ulic: Sadowa – 18 Stycznia, przy drodze wojewódzkiej nr 486 relacji Działoszyn – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 1,7 ha;
- 6) fragment obszaru nr 6 – położony w rejonie ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa – północno-wschodnia część miasta, przy drodze powiatowej DP4537E relacji Czarnożyły – Wieluń – łączna powierzchnia ok. 0,5 ha;

- 7) fragment obszaru nr 7 – położony w rejonie ulic: Graniczna – 3-go Maja – Potockiego, południowa część miasta, przy drodze krajowej nr 74, łączna powierzchnia ok. 2,6 ha;
- 8) fragment obszaru nr 8 – położony w rejonie ulic: Gaszyńska – J. Żubr, południowo-zachodnia część miasta, przy drodze powiatowej DP 4510E relacji Skomlin – Wieluń, łączna powierzchnia ok. 1,9 ha.

Podstawą prawną niniejszego planu stanowi uchwała Nr LXXIV/910/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej.

Głównym celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta Wielunia w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

Dla terenów zainwestowanych w całości lub części określa się zasady ich przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania, zaś dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

W granicach obszaru objętego projektem planem ustalono następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które zostały wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem **MN**;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem **MNW**;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony symbolem **MNB**;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczony symbolem **MNS**;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MN-U**;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem **MNW-U**;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW**;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MW-U**;
- teren usług oznaczony symbolem **U**;
- teren usług edukacji oznaczony symbolem **UE**;
- teren usług lub produkcji oznaczony symbolem **U-P**;
- teren parkingu oznaczony symbolem **KOP**;
- teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **KDZ**;
- teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;

- teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

W projekcie planu, oprócz ustaleń ogólnych, określono także ustalenia szczegółowe, w których wskazano m.in. podstawowe wskaźniki urbanistyczne dla terenów budowlanych oraz zasady zagospodarowania terenów komunikacji.

Kierunki funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania obszaru analizy zostały wyznaczone w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., która jest opracowaniem określającym politykę przestrzenną całej gminy. Niniejszy projekt planu nie narusza ustaleń ww. zmiany studium, co jest zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzonym obligatoryjnie w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm. oraz na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. - tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.

Sporządzony dokument analizuje określone w projekcie planu zagospodarowanie poszczególnych terenów składających się na obszar objęty opracowaniem pod kątem jego potencjalnego wpływu na poszczególne komponenty środowiska.

Prognoza 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.

Dla przedmiotowego obszaru dotychczas obowiązujące były zapisy kilku miejscowych planów. Podstawowe zmiany w analizowanym projekcie planu względem obowiązujących planów oraz ich wpływ na środowisko są następujące:

- fragment obszaru nr 1 – położony w rejonie ulic: Wojska Polskiego – Zielona – ustalenia planu dotyczą przede wszystkim dostosowania przeznaczenia terenu do stanu istniejącego (m.in. na części fragmentu zmieniono przeznaczenie terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług i usług edukacji), zmianie ulega również przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, jednakże nie spowoduje on znacznego zwiększenia powierzchni terenów zabudowanych – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – na danym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem;
- fragment obszaru nr 2 – położony w rejonie ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego – ustalenia planu dotyczą przede wszystkim dostosowania przeznaczenia terenu do stanu istniejącego, zmianie ulega również przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, jednakże nie spowoduje on znacznego

zwiększenia powierzchni terenów zabudowanych – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – na danym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem;

- fragment obszaru nr 3 – położony w rejonie ul. Sieradzkiej – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica – ustalenia planu dotyczą przede wszystkim dostosowania przeznaczenia terenu do stanu istniejącego, na fragmencie obszaru nr 3 dopuszczone zostaną również urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w postaci: geotermiki, pomp ciepła, kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – teren ten jest już użytkowany zgodnie z przeznaczeniem określonym w ustaleniach planu. Dodatkowo należy wspomnieć iż, dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW dotyczy przede wszystkim umożliwienia lokalizowania instalacji fotowoltaicznych, których ogólny wpływ na środowisko jest pozytywny. Wiąże się z ograniczeniem konieczności stosowania konwencjonalnych źródeł energii, w tym korzystających z procesu spalania. Stosowanie źródeł odnawialnych prowadzi do ograniczenia emisji do środowiska, przyczyniając się do ograniczenia zmian klimatu i wpływając na zmniejszenie nasilenia gwałtownych zjawisk pogodowych;
- fragment obszaru nr 4 – położony w rejonie ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska – ustalenia planu dotyczą przede wszystkim dostosowania przeznaczenia terenu do stanu istniejącego (m.in. na części fragmentu zmieniono przeznaczenie terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług), zmianie ulega również przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, jednakże nie spowoduje on znacznego zwiększenia powierzchni terenów zabudowanych – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – na danym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem;
- fragment obszaru nr 5 – położony w rejonie ulic: Sadowa – 18 Stycznia – ustalenia planu dotyczą przede wszystkim dostosowania przeznaczenia terenu do stanu istniejącego (m.in. na części fragmentu zmieniono przeznaczenie terenu z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej), ustalenia projektu planu wyznaczają również istniejąca już drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem 2 KDD, zmieniony zostanie również przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy, na poszczególnych odcinkach dodatkowo zmianie ulegnie rodzaj linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – realizacja ustaleń planu może skutkować zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnej, zniszczeniem pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku zabudowania itp., jednakże powierzchnia ta jest relatywnie mała w stosunku do powierzchni obszaru objętego projektem planu. Ustalenia planu nie powodują również znacznego powiększenia terenów zabudowań. Natomiast zmiana rodzaju linii zabudowy nie będzie miała wpływu na stan środowiska, jedynie na estetykę i ład przestrzenny zabudowy. Należy również wspomnieć, że na tym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem;
- fragment obszaru nr 6 – położony w rejonie ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa – projekt planu zmienia przeznaczenie terenu użytków rolnych (R) na teren parkingu lub zieleni urządzonej (1KOP)

– wpływ na środowisko można ocenić na średni – zmniejszeniu ulegnie powierzchnia biologicznie czynna oraz zostanie zniszczona pokrywa glebowo-roślinna w wyniku zabudowania powierzchni ziemi (nawierzchnie utwardzone). Należy jednak wspomnieć, że powierzchnia fragmentu obszaru nr 6 ta jest relatywnie mała w stosunku do powierzchni obszaru objętego projektem planu;

- fragment obszaru nr 7 – położony w rejonie ulic: Graniczna – 3- go Maja – Potockiego – projekt planu zmienia przebieg linii zabudowy wzdłuż ulic, na jednym z odcinków zmieniony zostanie również rodzaj linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną – wpływ na środowisko można ocenić na nieznaczny – powierzchnia zabudowań nie zwiększy się znacząco, natomiast zmiana rodzaju linii zabudowy nie będzie miała wpływu na stan środowiska, jedynie na estetykę i ład przestrzenny zabudowy. Należy również dodać, że na tym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem;
- fragment obszaru nr 8 – położony w rejonie ulic: Gaszyńska – J. Żubr – umożliwiona zostanie realizacja drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD, realizacja drogi dojazdowej zmieni również przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy – wpływ na środowisko nieznaczny – realizacja ustaleń planu spowoduje: zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, zniszczenie pokrywy glebowo-roślinnej w wyniku zabudowania, hałas i zanieczyszczenia pyłowo-gazowe powietrza powodowane pracą sprzętu budowlanego, występujące w fazie realizacji np. drogi dojazdowej, jednakże powierzchnia ta jest relatywnie mała w stosunku do powierzchni obszaru objętego projektem planu. Ustalenia planu nie spowodują również znacznego powiększenia terenów zabudowań. Należy wspomnieć, że na tym terenie może już powstawać zabudowa zgodnie z obowiązującym planem.

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

Ustalenia projektu planu starają się mieć charakter kompromisowy – z jednej strony umożliwiają realizację zróżnicowanych inwestycji, z drugiej zaś starają się chronić środowisko przyrodnicze przed znacznymi przekształceniami.