

**PROGNOZA  
ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

**PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
FRAGMENTU MIASTA ZDUŃSKA WOLA**

*Prognoza oddziaływania na środowisko  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola  
obejmującego obszar położony w rejonie ulic: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich,  
Stefana Żłotnickiego i Piwnej*

---

Autor opracowania:

**mgr Małgorzata Wrąbel-Budner**

uprawniona do sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko na podstawie art. 74a ust. 2 pkt 1 lit.  
b, pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie (...)

Łódź, 23 sierpnia 2022 r.

1. WPROWADZENIE .....	5
1.1 Informacje wstępne .....	5
1.2 Podstawa prawna opracowania.....	5
1.3 Główne cele dokumentu i zakres opracowania.....	5
1.4 Metody zastosowane przy sporządzaniu opracowania .....	6
2. POWIĄZANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU Z INNYMI DOKUMENTAMI .....	6
3. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM, KRAJOWYM I WOJEWÓDZKIM, ISTOTNE DLA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ ZAKRES I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA W DOKUMENCIE .....	9
4. CHARAKTERYSTYKA I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO .....	19
4.1 Ogólna charakterystyka terenu.....	19
4.2 Położenie fizyczno-geograficzne i rzeźba omawianego terenu.....	20
4.3 Budowa geologiczna i surowce mineralne .....	22
4.4 Zasoby i ocena jakości wód podziemnych.....	24
4.5 Zasoby i ocena jakości wód powierzchniowych .....	28
4.6 Gleby.....	29
4.7 Klimat .....	30
4.8 Walory przyrodnicze i ich ochrona prawna, powiązania ekologiczne .....	32
4.9 Walory krajobrazowe .....	34
4.10 Walory kulturowe.....	34
4.11 Jakość powietrza.....	36
4.12 Klimat akustyczny.....	37
4.13 Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące .....	38
4.14 Uzbrojenie terenu .....	38
4.15 Istotne problemy środowiska ważne dla projektu planu .....	39
5. OCENA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH NARAŻONYCH NA ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE .....	40
6. GENERALNE USTALENIA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	41
7. IDENTYFIKACJA, ANALIZA I OCENA ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA ŚRODOWISKO .....	46

7.1 Obszary prawnie chronione, w tym obszary Natura 2000 .....	47
7.2 Różnorodność biologiczna, flora, fauna .....	47
7.3 Ludzie .....	48
7.4 Wody powierzchniowe i podziemne .....	48
7.5 Powietrze atmosferyczne .....	49
7.6 Powierzchnia ziemi .....	50
7.7 Krajobraz .....	51
7.8 Klimat akustyczny .....	51
7.9 Zasoby naturalne .....	52
7.11 Zabytki i dobra materialne .....	52
8. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ SŁUŻĄCYCH ZAPOBIEGANIU, OGRANICZANIU LUB KOMPENSACJI PRZYRODNICZEJ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO BĘDĄCYCH REZULTATEM REALIZACJI PROJEKTU PLANU .....	52
9. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAPROPONOWANYCH W PROJEKCIE PLANU .....	53
10. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU .....	53
11. NIEDOSTATKI I BRAKI MATERIAŁÓW UTRUDNIAJĄCE OCENĘ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ PROJEKTU PLANU .....	54
12. ODDZIAŁYWANIE TRANSGRANICZNE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTU PLANU .....	54
12. ANALIZA SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA .....	54
13. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM .....	55

## **1. WPROWADZENIE**

---

### **1.1. Informacje wstępne**

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, obejmującego obszar w rejonie ulic: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żłotnickiego i Piwnej, zwanego dalej projektem planu, sporządzonego na podstawie uchwały Nr XXXIV/601/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

### **1.2. Podstawa prawna opracowania**

Podstawą prawną sporządzenia Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola, zwanej dalej prognozą, jest art. 46 i 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zmianami).

### **1.3. Główne cele dokumentu i zakres opracowania**

Głównym celem prognozy jest określenie rodzaju zagrożeń dla środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi, jakie mogą wynikać z realizacji zapisów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulic św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żłotnickiego i Piwnej, dla którego potrzeb powstała prognoza, oraz analiza metod i rozwiązań służących zmniejszeniu potencjalnych uciążliwości wynikających z realizacji ustaleń ww. projektu.

Cel ten wynika bezpośrednio z art.8 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zmianami), w którym stwierdza się, że: „*Polityki, strategie, plany lub programy dotyczące w szczególności przemysłu, energetyki, transportu, telekomunikacji, gospodarki wodnej, gospodarki odpadami, gospodarki przestrzennej, leśnictwa,*

*rolnictwa, rybołówstwa, turystyki i wykorzystywania terenu powinny uwzględniać zasady ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju”.*

Prognoza służy jako materiał pomocniczy w publicznej dyskusji nad projektem planu w kontekście uciążliwości, mogących się pojawić dla użytkowników analizowanego obszaru i jego sąsiedztwa oraz zawiera informacje, które mogą być podstawą do podjęcia przez Radę Miejską ostatecznej decyzji o uchwaleniu planu.

Podstawą prawną sporządzenia Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego Zakres i stopień szczegółowości informacji zawartych w Prognozie wynika z art. 51 i 52 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz odpowiada uzgodnieniom w tym zakresie dokonany z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska z dnia 05.07.2021 r. (znak pisma: WOOŚ.411.237.2021.AJa) i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zduńskiej Woli z dnia 12.07.2021 r. (znak pisma: PSSE.NS ZNS.461.11.2021.JOK).

#### **1.4. Metody zastosowane przy sporządzaniu opracowania**

Prognozę sporządzono przy zastosowaniu metody analizy w odniesieniu do wszelkich dostępnych charakterystyk i danych dotyczących zasobów, walorów i zagrożeń środowiska obszaru, poddanego oddziaływaniu ustaleń projektu planu. Dokonano wizji terenowej badanego obszaru. Zebrane informacje posłużyły do stworzenia obrazu funkcjonowania obszaru w chwili obecnej, w tym określenia najistotniejszych cech środowiska, jego stanu i problemów, a następnie porównania go z prognozowanymi skutkami wpływu realizacji ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko. W toku analizy oceniono ustalenia zaproponowane w projekcie planu pod względem rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą potencjalnych negatywnych oddziaływań.

## **2. POWIĄZANIA PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU Z INNYMI DOKUMENTAMI**

---

Prognozę oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulic św. Maksymiliana Marii

Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żłotnickiego i Pivnej wykonano po przeanalizowaniu powiązań i zakresu możliwości wykorzystania w projekcie treści innych dokumentów, ważnych dla ochrony i zachowania celów środowiskowych, sporządzanych na poziomie:

#### 1. Wspólnotowym

- Strategia Zrównoważona Europa 2030;
- Siódmy ogólny program działań w zakresie środowiska naturalnego do 2020 r.;
- Unijna strategia ochrony różnorodności biologicznej na okres do 2030 r.;
- Plan działania UE dotyczący gospodarki o obiegu zamkniętym na rzecz czystszej i bardziej konkurencyjnej Europy do 2050 r.;

#### 2. Krajowym

- Strategia na rzecz odpowiedzialnego rozwoju do roku 2020 (z perspektywą do 2030 r.);
- Polityka Energetyczna Polski do 2040 r.;
- Krajowy plan na rzecz energii i klimatu na lata 2021-2030;
- Polityka ekologiczna państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej;
- Program ochrony i zrównoważonego użytkowania różnorodności biologicznej wraz z Planem działań na lata 2015–2020;
- Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 (SPA 2020);
- Poradnik przygotowania inwestycji uwzględnieniem zmian klimatu, ich łagodzenia i przystosowania do tych zmian oraz odporności na klęski żywiołowe, Ministerstwo Środowiska, Warszawa październik 2015r.;
- Materiały i dane dostępne na stronie [www.geoportal.pgi.gov.pl](http://www.geoportal.pgi.gov.pl);
- Materiały i dane dostępne na stronie [www.geoserwis.gdos.gov.pl](http://www.geoserwis.gdos.gov.pl).

#### 3. Regionalnym

- Program Ochrony Środowiska Województwa Łódzkiego 2016 na lata 2017-2020 z Perspektywą do 2024;
- Plan Gospodarki Odpadami dla Województwa Łódzkiego na lata 2016-2022 z uwzględnieniem lat 2023-2028;
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi, przyjęty

#### Uchwałą

Nr LV/679/2018 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.;

- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030;
- Raport o stanie środowiska województwa łódzkiego, WIOŚ w Łodzi 2020 r.;
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie łódzkim, WIOŚ w Łodzi 2020 r.;
- Program ochrony powietrza i plan działań krótkoterminowych dla strefy łódzkiej, przyjęty uchwałą Nr XX/303/20 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 września 2020 r. w sprawie programu ochrony powietrza i planu działań krótkoterminowych dla strefy łódzkiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 5935);

#### 4. Lokalnym

- Strategia Rozwoju Miasta Zduńska Wola do roku 2020, przyjęta uchwałą nr XIX/244/12 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 1 marca 2012 r., a następnie zmieniona uchwałą LVI/701/14 z dnia 30 października 2014 r.;
- Opracowanie uwarunkowań środowiskowych – Ekofizjografia Miasta Zduńska Wola, 2013 r.;
- Plan Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta Zduńska Wola, 2016 r.;
- Lokalny Program Rewitalizacji dla Miasta Zduńska Wola do roku 2020;
- Program usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu Miasta Zduńska Wola na lata 2015-2032;
- Program Ochrony Środowiska dla Miasta Zduńska Wola na lata 2020-2023 z perspektywą na 2024-2027 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przyjęty uchwałą nr XXXI/548/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 18 lutego 2021 r.
- Strategia rozwoju elektromobilności dla Miasta Zduńska Wola do roku 2035.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola przyjęte uchwałą Nr X/199/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2019 r.



### **3. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA USTANOWIONE NA SZCZEBLU MIĘDZYNARODOWYM, WSPÓLNOTOWYM, KRAJOWYM I WOJEWÓDZKIM, ISTOTNE DLA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ORAZ ZAKRES I SPOSOBY ICH UWZGLĘDNIENIA W DOKUMENCIE**

---

Ramy programowe polityki ekologicznej wyznaczone są przez wytyczne europejskie obowiązujące na terenie całej Unii Europejskiej. W listopadzie 2016 r. Komisja Europejska przedstawiła swoje strategiczne podejście do wdrażania agendy na rzecz zrównoważonego rozwoju 2030, w tym celów zrównoważonego rozwoju. Wśród priorytetów znalazł się Europejski Zielony Ład - plan działania na rzecz zrównoważonej gospodarki UE, zakładający osiągnięcie celów poprzez przekształcenie wyzwań związanych z klimatem i środowiskiem w nowe możliwości we wszystkich obszarach polityki, a także zadbanie o to, by transformacja była sprawiedliwa i sprzyjała włączeniu społecznemu. Planowane działania to:

- inwestycje w technologie przyjazne dla środowiska
- wspieranie innowacji przemysłowych
- wprowadzanie czystszych, tańszych i zdrowszych form transportu prywatnego i publicznego
- obniżenie emisyjności sektora energii
- zapewnienie większej efektywności energetycznej budynków
- współpraca z partnerami międzynarodowymi w celu poprawy światowych norm środowiskowych.

Najważniejszym krajowym dokumentem strategicznym w obszarze środowiska jest Polityka ekologiczna państwa 2030 – strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej.

Dokument ten będzie stanowił podstawę do inwestowania środków europejskich z perspektywy finansowej na lata 2021–2027. Strategia wspiera także realizację celów i zobowiązań Polski na szczeblu międzynarodowym, w tym na poziomie unijnym oraz ONZ, szczególnie w kontekście celów polityki klimatyczno-energetycznej UE do 2030 oraz celów zrównoważonego rozwoju ujętych w Agendzie 2030. W omawianym dokumencie wskazano planowane kierunki interwencji, takie jak:

- zrównoważone gospodarowanie wodami, w tym zapewnienie dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki oraz osiągnięcie dobrego stanu wód,
- likwidacja źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania,
- ochrona powierzchni ziemi, w tym gleb,
- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska oraz zapewnienie bezpieczeństwa biologicznego, jądrowego i ochrony radiologicznej,
- zarządzanie zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona i poprawa stanu różnorodności biologicznej i krajobrazu,
- wspieranie wielofunkcyjnej i trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,
- gospodarka odpadami w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym,
- zarządzanie zasobami geologicznymi przez opracowanie i wdrożenie polityki surowcowej państwa,
- wspieranie wdrażania ekoinnowacji oraz upowszechnianie najlepszych dostępnych technik BAT (polegają określaniu granicznych wielkości emisji dla większych zakładów przemysłowych),
- przeciwdziałanie zmianom klimatu,
- adaptacja do zmian klimatu oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych,
- edukacja ekologiczna, w tym kształtowanie wzorców zrównoważonej konsumpcji,
- usprawnienie systemu kontroli i zarządzania ochroną środowiska oraz doskonalenie systemu finansowania.

Z uwagi na położenie Zduńskiej Woli w zlewni rzeki Pichny należy również wymienić projekt Polityki Wodnej Państwa do roku 2030, który jako cel nadrzędny polityki wodnej wskazuje: „zapewnienie powszechnego dostępu ludności do czystej i zdrowej wody oraz istotne ograniczenie zagrożeń wywoływanych przez powodzie i susze w połączeniu z utrzymaniem dobrego stanu wód i związanych z nimi ekosystemów, przy zaspokojeniu uzasadnionych potrzeb wodnych gospodarki, poprawie spójności terytorialnej i dążeniu do wyrównania dysproporcji regionalnych”. Cel nadrzędny osiągnięty ma być poprzez:

- osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu i potencjału wód i związanych z nimi ekosystemów;
- zaspokojenie potrzeb ludności w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- zaspokojenie społeczne i ekonomiczne uzasadnionych potrzeb wodnych gospodarki;

- ograniczenie wystąpienia negatywnych skutków powodzi i susz oraz zapobieganie zwiększaniu ryzyka wystąpienia sytuacji nadzwyczajnych i ograniczenie wystąpienia ich negatywnych skutków;
- reforma systemu zarządzania i finansowania gospodarki wodnej.

Cele ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i ogólnokrajowym stanowią z kolei podstawę konstruowania celi szczegółowych na szczeblu regionalnym i lokalnym.

Poziom regionalny reprezentują cele ekologiczne wskazane w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planie zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi z 2018 r. Dokument ten określa cele i kierunki rozwoju przestrzennego regionu w perspektywie długookresowej i pełni istotną rolę koordynacyjną między planowaniem na szczebli krajowym, a planowaniem miejscowym.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi zalicza Zduńską Wolę do ośrodków subregionalnych o zasięgu 20 km. W ww. planie wskazano obszar funkcjonalny o znaczeniu regionalnym: „Miejski obszar funkcjonalny Zduńskiej Woli” obejmujący miasto powiatowe wraz z pozostałymi gminami powiatu zduńskowolskiego. Zduńska Wola jako ośrodek miejski pełniący funkcje regionalnego bieguna wzrostu będzie odgrywać rolę wiodącego węzła rozwoju w regionie.

Głównymi celami polityki zagospodarowania przestrzennego województwa dla miasta Zduńska Wola są:

**w ramach osadnictwa** – stworzenie regionu spójnego o zrównoważonym systemie osadniczym poprzez:

- rozwój atrakcyjnych osadniczo miast pełniących funkcje subregionalnych biegunów wzrostu, zapewniających wysoką jakość życia,
- rozwój wysokiej jakości Miejskich Obszarów Funkcjonalnych miast powiatowych – subregionalnych biegunów wzrostu,
- rozwój miast o znaczeniu lokalnym.

Główne kierunki działań i działania dotyczące miasta Zduńska Wola **w zakresie osadnictwa** to m.in.:

- zapewnienie dostępności do ponadlokalnych i podstawowych usług publicznych o wysokim standardzie, dostosowanych do różnych grup wiekowych ludności w tym m.in.: rozwój wysokiej jakości bazy i usług infrastruktury społecznej o znaczeniu ponadlokalnym oraz

- kształtowanie funkcji kulturotwórczych i symbolicznych, rozwój wysokiej jakości podstawowych usług publicznych, w tym m.in. bazy i usług ochrony zdrowia i pomocy społecznej (m.in. placówek i usług opiekuńczo-pielęgnacyjnych dla osób starszych oraz opieki żłobkowej) oraz bazy i usług oświaty i edukacji (m.in. edukacji przedszkolnej);
- kształtowanie przestrzeni dla wzrostu społeczno-ekonomicznego i rozwoju konkurencyjnej i innowacyjnej gospodarki, opartej na potencjale endogenicznym i ferującej atrakcyjne miejsca pracy, w tym m.in.: aktywizację gospodarczą terenów zdegradowanych, m.in. wprowadzanie nowych funkcji, w tym szczególnie wyspecjalizowanych funkcji usługowych i przemysłowych, wspieranie rozwoju działalności gospodarczych wykorzystujących nowoczesne technologie, rozwój atrakcyjnych wysokiej jakości terenów inwestycyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej (kompleksy ŁSSE), rozwój wysokiej jakości usług dla przedsiębiorstw oraz zapewnienie wysokich standardów obsługi inwestorów, rozwój różnych form instytucjonalnego wsparcia przedsiębiorczości;
  - kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych przyjaznych mieszkańcom, w tym m.in.: rozwój atrakcyjnych przestrzeni publicznych w centrach miast m.in. poprzez wprowadzenie rozwiązań organizacyjnych i infrastrukturalnych na rzecz uspokojenia ruchu, stosowanie nowoczesnych rozwiązań i wdrażanie nowoczesnych technologii na rzecz efektywności energetycznej w transporcie, energetyce, gospodarce odpadami, utrzymanie i rozwój terenów zieleni urządzonej m.in. parków, skwerów, zieleni osiedlowej i ulicznej, rozwój terenów rekreacyjnych i sportowych, z uwzględnieniem potrzeb różnych grup wiekowych ludności, zachowanie i kształtowanie korytarzy przewietrzających;
  - przeciwdziałanie procesom suburbanizacji i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym m.in.: zachowanie czytelnych granic między terenami zabudowy a terenami otwartymi, dostosowanie charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego do walorów środowiskowych, intensyfikacja zabudowy w obszarach dobrej dostępności do publicznego transportu zbiorowego.
- w ramach transportu** – podnoszenie jakości i dostępności infrastruktury transportowej poprzez:
- rozwój systemu powiązań drogowych i kolejowych zewnętrznych oraz wewnętrznych,
  - rozwój multimodalnego transportu pasażerskiego, towarowego i logistyki (w ramach transeuropejskiej sieci TEN-T uwzględniono przebiegającą przez region, przeznaczoną dla ruchu towarowego, istniejącą linię kolejową sieci bazowej: CE65 relacji Chorzów Batory – Zduńska Wola Karsznice – Tczew – Gdynia).

Jako główne kierunki działań i działania dotyczące miasta Zduńska Wola w zakresie transportu wskazano m.in.:

- rozwój powiązań kolejowych zewnętrznych i wewnętrznych, m.in. poprzez: realizację strategicznego układu kolejowego w ramach Transeuropejskiej Sieci Transportowej (TEN-T), w tym m.in.: przebudowę linii C65/1 na odcinku Łódź Kaliska – Zduńska Wola, stanowiącej łącznik pomiędzy liniami C20 (Skierniewice) i C65 (Zduńska Wola) – zadanie w trakcie realizacji, wzmocnienie systemu powiązań międzyregionalnych i regionalnych, w szczególności na podstawowych kierunkach dojazdowych do sieci TEN-T, w tym m.in. prace na linii kolejowej nr 14 na odcinku Zduńska wola – Ostrów Wielkopolski;
- rozwój multimodalnego transportu pasażerskiego, m.in. poprzez: budowę i podniesienie jakości istniejącej infrastruktury publicznego transportu zbiorowego, w tym m.in. budowę oraz rozwijanie systemu dróg rowerowych i systemu roweru miejskiego, m.in. dla równoważenia transportu i ograniczenia indywidualnego ruchu drogowego w centrum miasta, podniesienie jakości taboru publicznego transportu zbiorowego w tym m.in. uwzględnienia potrzeb osób o ograniczonych możliwościach poruszania się oraz ochrony środowiska, integrację infrastrukturalną systemów publicznego transportu zbiorowego m.in. poprzez wzmocnienie istniejących oraz budowa zintegrowanych węzłów przesiadkowych wspartych systemami Park & Ride (samochód prywatny – publiczny transport zbiorowy) i Bike & Ride (rower – publiczny transport zbiorowy), w szczególności lokalizowanych w oparciu o stacje i przystanki kolejowe;
- rozwój multimodalnego transportu towarowego i logistyki, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i poprawę parametrów infrastruktury terminali multimodalnych i stacji rozrządowych;
- wzmocnienie potencjału logistycznego w ośrodkach uzupełniających rejony strategiczne, w tym m.in. w Zduńskiej Woli;
- kształtowanie warunków inwestycyjnych i organizacyjno-technicznych dla rozwoju logistyki w strefie oddziaływania docelowej sieci TEN-T w tym m.in. wspieranie organizacyjne inwestorów i uzbrajanie terenów ukierunkowane na przygotowania zintegrowanej oferty terenów inwestycyjnych.

**w ramach infrastruktury technicznej** – dążenie do jej wysokiej jakości i dostępności poprzez:

- rozwój systemu: elektroenergetycznych, gazociągowych, ciepłowniczych, wodociągowych, kanalizacyjnych i teleinformatycznych,
- rozwój energetyki wykorzystującej odnawialne źródła energii (w oparciu o wyróżniające w skali kraju występowanie wód geotermalnych w rejonie Zduńskiej Woli),

- racjonalizację gospodarki odpadami,
- poprawę efektywności oczyszczania z azbestu.

Wśród głównych kierunków działań dotyczących miasta Zduńska Wola w zakresie infrastruktury technicznej są m.in.:

- rozwój energetyki wykorzystującej OZE, m.in. poprzez budowę ciepłowni geotermalnych;
- rozwój systemów ciepłowniczych, m.in. poprzez: rozbudowę ciepłowni i kotłowni miejskich, rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych;
- rozwój systemów kanalizacyjnych, m.in. poprzez budowę, rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji w wyznaczonych zasięgach aglomeracji oraz budowę, rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków ujętych w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych.

**w ramach środowiska przyrodniczego** – stworzenie regionu o wysokiej jakości środowiska przyrodniczego poprzez:

- racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi,
- zwiększanie i poprawę jakości zasobów wodnych,
- poprawę jakości powietrza,
- kształtowanie zasobów leśnych,
- zachowanie i wzrost różnorodności biologicznej,
- zachowanie najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego,
- przeciwdziałanie zagrożeniom.

W Planie określono potrzebę racjonalnego wykorzystywania powierzchni ziemi w celu ochrony gleb m.in. poprzez ograniczanie zmian stosunków wodnych. Wskazano, iż korytarze ekologiczne są ważnym elementem dla zapewnienia łączności i spójności ekologicznej. Celem ich wyznaczenia jest ochrona i odbudowa bioróżnorodności, a także przeciwdziałanie izolacji najcenniejszych przyrodniczo obszarów.

**w ramach dziedzictwa kulturowego** – dbałość o dobre jego zachowanie poprzez:

- zachowanie materialnych i niematerialnych zasobów dziedzictwa kulturowego (Zduńską Wolę określono jako ośrodek o randze lokalnej, wchodzący w skład sieci unikatowych ośrodków historycznych).

Głównymi kierunkami działań i działaniami dotyczącymi miasta Zduńska Wola, w zakresie dążenia do dobrego **zachowania dziedzictwa kulturowego** mającymi kluczowe znaczenie dla utrwalania tradycji regionalnej są m.in.:

- zapewnienie ochrony prawnej dziedzictwa kulturowego regionu, w tym m.in. stanowienie

ochrony zabytków w planach miejscowych, w szczególności z uwzględnieniem określenia zasad zapewniających: zachowanie autentyzmu i integralności zabytków, przywracanie ich do jak najlepszego stanu oraz zapobieganie zagrożeniom i ochronę, w szczególności przy realizacji inwestycji, wykorzystanie zabytków z poszanowaniem i eksponowaniem ich wartości, utrzymywanie i tworzenie właściwego sąsiedztwa dla zabytków, w szczególności eliminowanie konfliktów i uciążliwości ograniczających możliwość korzystania z zabytku i trwałego zachowania jego wartości, ochronę ekspozycji historycznych sylwet i panoram, w szczególności zachowanie w niezakłóconej postaci otwarcie oraz osi widokowych na zabytki i zabytków, wyznaczania stref ochronnych, w których obowiązują ograniczenia dotyczące zagospodarowania terenu oraz rodzaju dopuszczalnej działalności gospodarczej;

- wzmocnienie ochrony obszarowej dla szczególnie cennych form zabytkowego krajobrazu kulturowego regionu, w tym m.in. wytypowanych obszarów charakterystycznych dla tradycji osadniczej regionu, odznaczających się szczególnymi wartościami – osiedle kolejowe w Zduńskiej Woli – Karsznicach;
- poprawę stanu zachowania i właściwe wykorzystanie dziedzictwa kulturowego regionu, w tym m.in.: rewitalizację historycznych założeń przestrzennych miejskich, z uwzględnieniem zachowania specyficznych cech ich struktury budowlanej i nadania odpowiedniego standardu estetycznego przestrzeniom publicznym, przy założeniu ograniczania barier architektonicznych, konserwację, restaurację i rewaloryzację zabytków, szczególnie reprezentatywnych i zagrożonych zniszczeniem (nieużytkowanych lub użytkowanych niewłaściwie), zapewnienie wykorzystania zabytków, z uwzględnieniem wyeksponowania ich wartości oraz dostępności turystycznej, a także zagospodarowanie zabytków nieużytkowanych w szczególności na cele społeczne;
- zachowanie niematerialnych zasobów dziedzictwa kulturowego, m. in. Poprzez wzmocnienie tradycji wywodzących się z doby XIX wiecznego uprzemysłowienia w oparciu o zachowane zabytki, w tym m.in. dziedzictwa postindustrialnego regionu w postaci XIX wiecznych zespołów fabrycznych, osad tkackich;
- kreowanie sieci ośrodków historycznych o randze lokalnej, m.in. wzmocnienie instytucji kultury działających w ośrodkach odpowiednio do rangi (Zduńska Wola ośrodek o zasięgu lokalnym).

**w ramach turystyki i rekreacji** – zapewnienie wysokiej atrakcyjności poprzez:

- rozwój różnorodnych form turystyki,
- rozwój systemu szlaków turystycznych wykorzystujących walory przyrodnicze i zasoby

dziedzictwa kulturowego zgodnie z trendami na rynku.

Główne kierunki działań i działania dotyczące miasta Zduńska Wola w zakresie turystyki i rekreacji to m.in.: rozwój różnorodnych form turystyki w obszarach i ośrodkach recepcji turystycznej, m.in. poprzez wzmacnianie infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej w tym m.in.:

- budowa, rozbudowa i poprawa jakości bazy oraz oznakowanie atrakcji na rzecz kształtowania turystyki kulturowej przemysłowej opartej m.in. na miejscowościach z XIX wiecznym dziedzictwem wielokulturowym i przemysłowym, religijnej i pielgrzymkowej opartej na miejscach kultu religijnego, obiektach sakralnych i ośrodkach pielgrzymkowych, związanej z kolejnictwem i zabytkami techniki – skansen lokomotyw w Zduńskiej Woli – Karsznicach;
- wykorzystanie atrakcji turystycznych i realizacji innowacyjnych projektów wpisujących się w nowoczesne trendy rozwoju turystyki, w tym m.in. skansen lokomotyw w Zduńskiej Woli – Karsznicach.

**w ramach krajobrazu i ładu przestrzennego** – podnoszenie jakości poprzez ochronę i wzmacnianie walorów krajobrazu przyrodniczego i kulturowego oraz kształtowanie ładu przestrzennego w krajobrazie.

Główne kierunki działań i działania dotyczące miasta Zduńska Wola w zakresie krajobrazu i ładu przestrzennego to m.in.:

- ochrona i wzmacnianie walorów krajobrazu przyrodniczego m.in. poprzez prowadzenie skutecznej polityki przestrzennej na poziomie lokalnym służącej wyeliminowaniu zabudowy dna doliny;
- ochronę i wzmacnianie walorów krajobrazu kulturowego, m.in. poprzez poprawę jakości przestrzeni publicznych, szczególnie w otoczeniu obiektów zabytkowych, w tym m.in.: wprowadzenie i poprawę obiektów małej architektury i obiektów budowlanych, z wykorzystaniem materiałów wysokiej jakości, uwzględnianie zasad kompozycji, wprowadzenie udogodnień dla osób ograniczonych ruchowo, zwiększanie udziału zieleni oraz zachowanie i odtworzenie zabytkowych kompozycji zieleni w ośrodkach historycznych;
- ochronę i wzmacnianie walorów krajobrazu kulturowego, m.in. poprzez kreowanie nowej zabudowy w sposób jednorodny, w tym m.in.: nawiązanie do lokalnych form architektonicznych z uwzględnieniem zróżnicowania międzyregionalnego, zachowanie i właściwe kształtowanie gabarytów, proporcji, stylu i estetyki;
- kształtowanie ładu przestrzennego w krajobrazie , m.in. poprzez: przeciwdziałanie



rozwojowi chaotycznej urbanizacji (ograniczanie procesów suburbanizacji, unikanie wprowadzania obcych form architektonicznych.

**w ramach obronności i bezpieczeństwa publicznego** – dążenie do wysokiej jakości poprzez zabezpieczenie infrastruktury obronnej oraz zapewnienie możliwości prowadzenia działań z zakresu bezpieczeństwa publicznego, w tym obronnych i ratowniczych.

Wśród głównych kierunków działań i działania dotyczące miasta Zduńska Wola w zakresie **obronności i bezpieczeństwa publicznego** ustalono m.in.:

- zapewnienie infrastruktury obronnej;
- zapewnienie możliwości prowadzenia działań z zakresu bezpieczeństwa publicznego, w tym obronnych i ratowniczych, m. in. Poprzez utrzymanie, modernizację i budowę obiektów na potrzeby jednostek zajmujących się ochroną ludności oraz zapewnieniem infrastruktury transportowej i technicznej dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa publicznego, w tym m.in.: dostosowanie głównych ciągów komunikacyjnych do potrzeb szybkiego poruszania się po nich pojazdów uprzywilejowanych i zapewnienia optymalnego czasu dojazdu jednostek ratowniczych, budowę i modernizację infrastruktury przeciwpożarowej, zapewnienie infrastruktury na potrzeby jednolitej łączności służb inspekcji i straży, dbałość o utrzymanie sił i środków, w tym obiektów niezbędnych do prowadzenia działań ratowniczych.

**w ramach obszarów funkcjonalnych** – dążenie do stworzenia regionu efektywnie wykorzystującego endogeniczny potencjał rozwojowy na rzecz zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

Zakłada się, że w celu równoważenia rozwoju i kształtowania harmonijnych struktur funkcjonalno-przestrzennych, działania prorozwojowe we wszystkich obszarach funkcjonalnych będą prowadzone zgodnie z wybranymi dla terenu miasta Zduńska Wola zasadami zagospodarowania i kształtowania przestrzeni wpływającymi na ład przestrzenny oraz wzmocnienie atutów rozwojowych:

- zachowanie czytelnych granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi;
- unikanie pasmowego rozwoju zabudowy wzdłuż tranzytowych ciągów komunikacyjnych;
- ograniczanie urbanizacji na terenach, które mają możliwości do objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej;
- ograniczanie urbanizacji na terenach pełniących funkcje korytarzy przewietrzających;
- ograniczanie negatywnej ingerencji w tereny cenne przyrodniczo i krajobrazowo;
- kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z poszanowaniem atutów

- lokalizacyjnych wynikających z ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych;
- ochrona i kształtowanie osi widokowych, dominant przestrzennych, sylwet, panoram wraz z przedpolami ekspozycji;
  - ograniczanie lokalizacji i eliminacja przestrzennych elementów dysharmonijnych z krajobrazem (m.in. reklam, obiektów obcych kulturowo);
  - kształtowanie struktur obszarów zabytkowych z poszanowaniem autentyzmu i integralności;
  - kształtowanie struktur mieszkaniowych wraz z zapleczem podstawowych usług publicznych;
  - lokalizacja terenów zieleni urządzonej jako integralnej części struktur funkcjonalno-przestrzennych;
  - powiązanie systemów zieleni miejskiej z ponadlokalnych systemem przyrodniczym;
  - ograniczanie negatywnego oddziaływania elementów infrastrukturalnych na struktury funkcjonalno-przestrzenne;
  - sytuowanie elementów infrastruktury we wspólnych korytarzach.

Osiągnięcie wymienionych wyżej celów, mających swoje przełożenie na walory i wartości terenu opracowania oraz jego problemy i zagrożenia następuje poprzez wprowadzenie ich do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, a następnie poprzez realizację zgodnych ze Studium – ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących akta prawa miejscowego.

Według obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żłotnickiego i Pivnej, położony jest w zasięgu głównego obszaru funkcjonalnego Rejon „Centrum”, dla którego w ustaleniach polityki przestrzennej założono maksymalne nasycenie usługami wbudowanymi, w tym o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym.

Delimitacja głównych stref polityki przestrzennej kwalifikuje przedmiotowy obszar do Strefy urbanizacji (U), w obrębie której wydzielono tereny zabudowane Ua, gdzie obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i wymiany budynków, dążenia do pełnego uzbrojenia; zabudowa rezerw terenowych. Są to jednocześnie tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji w ramach rewitalizacji.

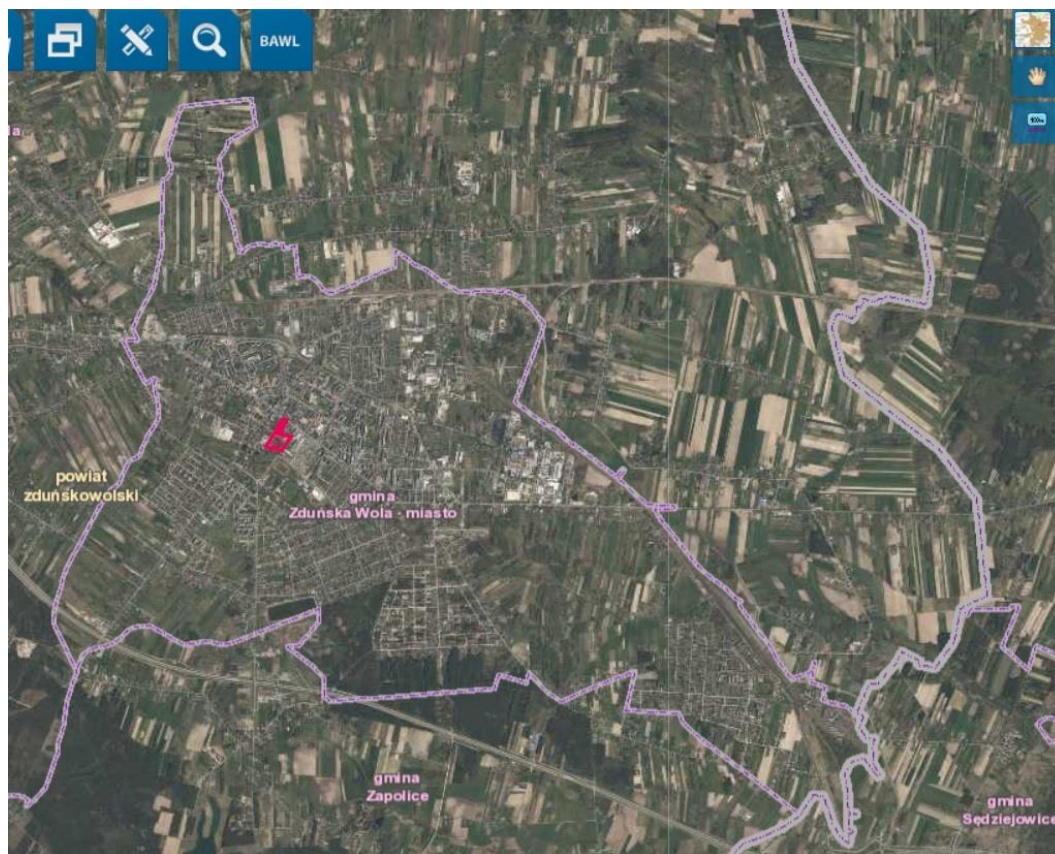
Realizacja zabudowy może mieć miejsce w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

## 4. CHARAKTERYSTYKA I FUNKCJONOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

### 4.1. Ogólna charakterystyka terenu

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w centralnej części miasta Zduńska Wola, w rejonie ulic: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żłotnickiego i Piwnej.

Powierzchnia analizowanego obszaru wynosi około 3,57 ha, co stanowi 0,15% powierzchni Zduńskiej Woli (2021 r. 2457 ha)

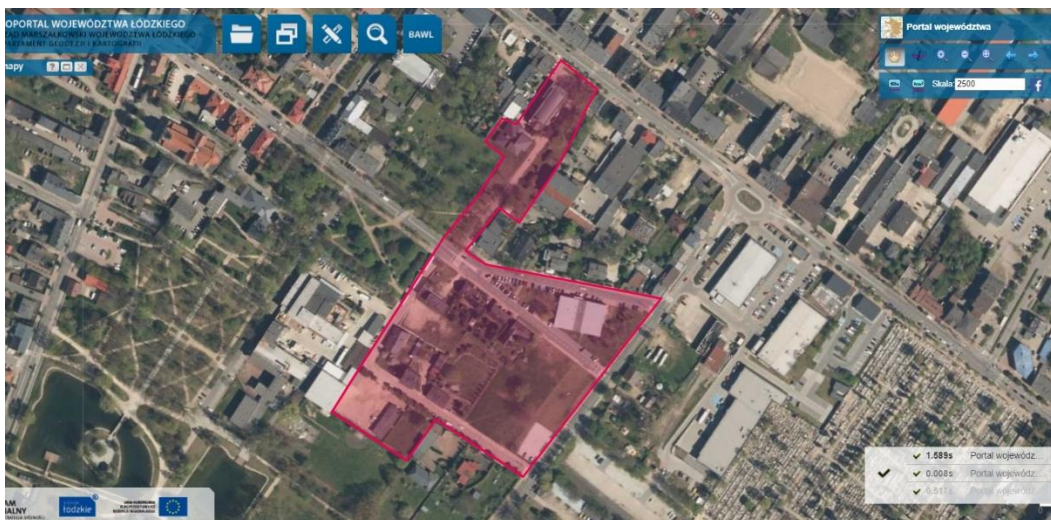


Położenie obszaru opracowania w granicach miasta Zduńska Wola  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

Otoczenie analizowanego obszaru stanowią:

- od północy – ulica Łaska (droga powiatowa nr 4929E) z zabudową mieszkaniowo-usługową;

- od wschodu – hotel Hades, Starostwo Powiatowe w Zduńskiej Woli oraz ulica Piwna (droga powiatowa nr 4915E) z zabudową usługową (oraz pojedynczymi budynkami mieszkaniowymi);
- od południa – ulica św. Maksymiliana Marii Kolbego z zabudową mieszkaniowo-usługową oraz Park im. Stefana Żółtackiego;
- od zachodu – Browar Staropolski, ulica Parkowa, Urząd Miasta Zduńska Wola oraz Aleja Tadeusza Kościuszki z zabudową mieszkaniowo-usługową.



Stan zagospodarowania obszaru opracowania wraz z otoczeniem (skala 1:2 000)  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/>

#### **4.2. Położenie fizyczno-geograficzne i rzeźba omawianego terenu**

Według regionalizacji fizyczno-geograficznej J. Kondrackiego i A. Rychlinga miasto Zduńska Wola (tym samym obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) usytuowane jest w:

provincji Niż Środkowoeuropejski (31),  
podprovincji XII Niziny Środkowopolskie (318),  
makroregionie Nizina Południow Wielkopolska (318.1),  
mezo regionie Wysoczyzna Łaska (318.19).

Wysoczyzna Łaska (318.19) jest zdenudowaną peryglacialnie równiną morenową, która sąsiaduje od zachodu z Kotliną Sieradzką, od wschodu ze Wzniesieniami Łódzkimi oraz Wysoczyzną Bełchatowską, od północy z Kotliną Kolską, a od południa z Kotliną Szczercowską.

Wysoczyzna porożcinana jest przez doliny Grabi, Pichny koło Zduńskiej Woli, Neru i górnej Bzury. Rzeźba terenu Wysoczyzny Łaskiej jest urozmaicona przez pagóry kemowe, porozdzielane obniżeniami wytopiskowymi po bryłach martwego lodu.

Rzeźba centralnej części miasta urozmaicona jest wałem morenowym o kierunku północny zachód południowy wschód z kulminacjami o wysokości 185 m n.p.m. w rejonie ulic Żłotnickiego oraz Pasażu Powstańców Śląskich.

Analizowany obszar jest łagodnie nachylony w kierunku południowym ku erozyjnej w tym rejonie dolinie rzeki Pichny koło Zduńskiej Woli z wysokościami względnymi rzędu 4 m.

Rzeźbę obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi równina sandrowa i wodnolodowcowa Rs (forma pochodzenia wodnolodowcowego), na południe od ulicy Żłotnickiego występują spadki terenu rzędu 5-8% (rzadki czerwony szraf na Rysunku 4) oraz niewskazane do zabudowy rzędu powyżej 8% (gęsty czerwony szraf na Rysunku 4).

Na omawianym obszarze nie występują tereny zagrożone na osuwanie się mas ziemnych.

Przyjmując rzeźbę terenu za kryterium dla lokalizacji:

- zabudowy usługowej lub mieszkaniowej (przeznaczenie podstawowe),
- zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (przeznaczenie podstawowe),
- zabudowy produkcyjnej lub usługowej (przeznaczenie podstawowe),
- zieleni urządzonej (przeznaczenie podstawowe),
- obiektów małej architektury, miejsc parkingowych (przeznaczenie uzupełniające),
- dróg publicznych (przeznaczenie podstawowe)

stwierdza się, że na przedmiotowym obszarze panują częściowo niesprzyjające warunki do wprowadzania ww. zainwestowania (spadki terenu powyżej 8%). W przypadku realizacji zabudowy w tych rejonach należy zapewnić optymalne rozwiązania minimalizujące tę uciążliwość.



Rzeźba obszaru opracowania.

Źródło: Opracowanie uwarunkowań środowiskowych. Ekofizjografia miasta Zduńska Wola. Na potrzeby aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola. Załącznik 1 Mapa rzeźby terenu w skali 1:10 000. Grudzień 2013 r.

### 4.3. Budowa geologiczna i surowce mineralne

Pod względem budowy geologicznej obszar opracowania, podobnie jak całe terytorium miasta Zduńska Wola, usytuowany jest w obrębie segmentu mogileńsko-lódzkiego będącego częścią Synklinorium Szczecińsko-Miechowskiego.

Przeważającą część obszaru opracowania tworzą czwartorzędowe plejstoceńskie utwory pochodzenia rzecznotodowcowego i zastoiskowego nadmorenowego, reprezentowane przez piaski, żwiry oraz pyły piaszczyste. Są to piaski pylaste, drobne, średnie i grube, lokalnie żwiry, średniozagęszczone z soczewkami pyłów piaszczystych. Stwierdzona miąższość piasków wynosi od 0,5 m do ponad 4,5 m. Tę część obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego budują grunty nośne (orientacyjne dopuszczalne naprężenia

2,0-2,5 kg/cm<sup>2</sup>). Częściowo, w rejonie Pasażu Powstańców Śląskich oraz ulicy Żłotnickiego, zalegają utwory pochodzenia zastoiskowego nadmorenowego, reprezentowane przez mułki. Są to gliny pylaste, gliny, pyły i pyły piaszczyste, plastyczne i twardoplastyczne stwierdzone w podłożu na głębokości 1,5-1,5 m. Grunty te charakteryzuje zmienna nośność (orientacyjne dopuszczalne naprężenia 1,5-2,0 kg/cm<sup>2</sup>).

Pod względem przepuszczalności gruntów na przedmiotowym obszarze występują grunty przepuszczalne, przeważnie piaski pylaste i drobne, których miąższość wynosi od około 0,5 m do głębokości ponad 4,5 m poniżej powierzchni terenu. Grunty przepuszczalne na znacznym obszarze podścielają grunty trudniej przepuszczalne.

Przyjmując warunki gruntowe oraz przepuszczalność gruntów za kryterium dla lokalizacji:

- zabudowy usługowej lub mieszkaniowej (przeznaczenie podstawowe),
- zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (przeznaczenie podstawowe),
- zabudowy produkcyjnej lub usługowej (przeznaczenie podstawowe),
- zieleni urządzonej (przeznaczenie podstawowe),
- obiektów małej architektury, miejsc parkingowych (przeznaczenie uzupełniające),
- dróg publicznych (przeznaczenie podstawowe),

Według Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce według stanu na 31.12.2020 r. na terenie miasta Zduńska Wola **nie stwierdzono udokumentowanych złóż kopalin** oraz wyznaczonych dla nich **terenów górniczych**.



Warunki gruntowe terenu opracowania.

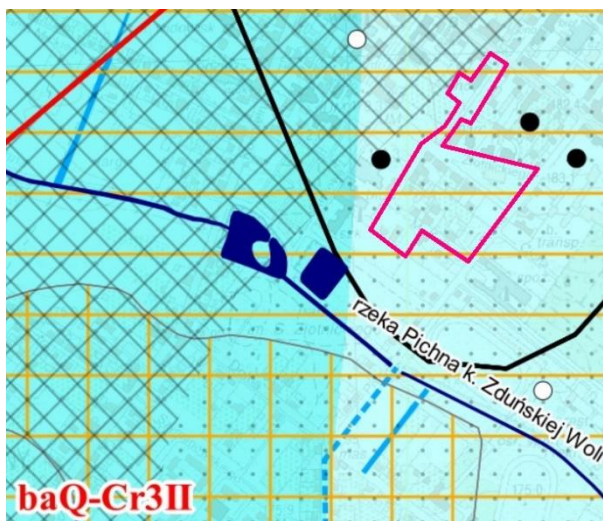
Źródło: Opracowanie uwarunkowań środowiskowych. Ekofizjografia miasta Zduńska Wola. Na potrzeby aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola. Załącznik 2 Mapa warunków gruntowych w skali 1:10 000. Grudzień 2013 r.

#### 4.4. Zasoby i ocena jakości wód podziemnych

Na całym terenie miasta Zduńska Wola występują dwa poziomy wodonośne, związane z utworami czwartorzędowymi i mezozoicznymi (górnokredowymi). Wody podziemne występują z reguły pod ciśnieniem subartezyjskim.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu jednostki hydrogeologicznej baQ-Cr3II, w której utwory wodonośne czwartorzędu znajdują się bezpośrednio na osadach górnokredowych, tworząc piętro czwartorzędowo-kredowe. Większość otworów w obrębie wydzielonego obszaru ujmuje utwory górnokredowe. Średni współczynnik filtracji wynosi 7,5 m/dobę, a przewodność 1 000 m<sup>3</sup>/dobę. Potencjalna wydajność studni wierconych na analizowanym obszarze wynosi od 50 do 70 m<sup>3</sup>/dobę. Głębokość występowania głównego piętra wodonośnego waha się w przedziale od 15 do 50 m. W obrębie tej jednostki znajduje się m.in. ujęcie miejskie w Opiesinie.





Warunki wodne terenu opracowania.

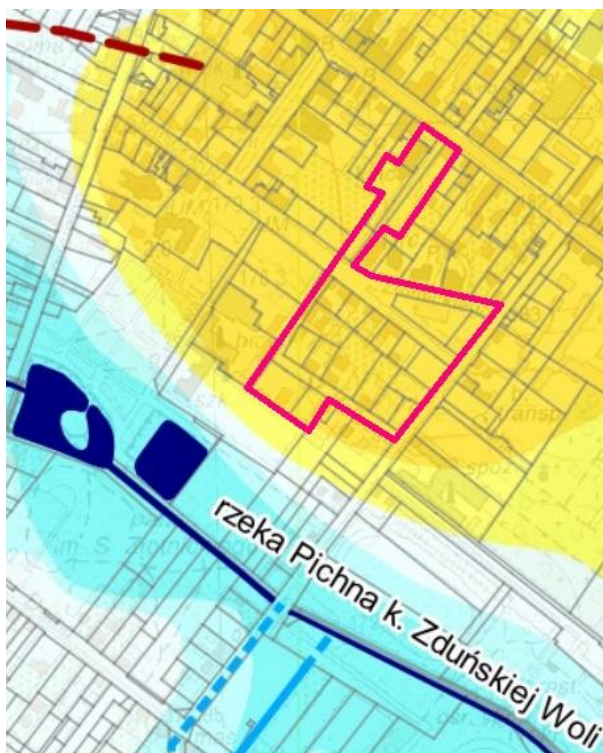
Źródło: Opracowanie uwarunkowań środowiskowych. Ekofizjografia miasta Zduńska Wola. Na potrzeby aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola. Załącznik 4 Mapa warunków wodnych w skali 1:10 000. Grudzień 2013 r.

Na analizowanym obszarze w całości wody gruntowe występują na głębokości głębszej niż 3,0 m od powierzchni terenu, co oznacza, że są to tereny najbardziej korzystne do zabudowy.

W sąsiedztwie analizowanego obszaru znajduje się Cmentarz Miejski, od którego wyznaczona jest strefa ochrony sanitarnej obejmująca swym zasięgiem wschodni fragment obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy planowaniu zabudowy usługowej lub mieszkaniowej, zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, zabudowy produkcyjnej lub usługowej, zwłaszcza obiektów produkujących bądź przechowujących żywność, należy uwzględnić odległość od cmentarza, którą reguluje Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarzu.

Obszar objęty opracowaniem w zasięgu strefy ochrony sanitarnej jest wyposażony w sieć wodociągową w ulicy Piwnej ( $\phi 200$  mm), św. Maksymiliana Marii Kolbego ( $\phi 100$  mm), Stefana Żłotnickiego ( $\phi 150$  mm), od których odprowadzane są przyłącza wodociągowe do istniejącej zabudowy. Oznacza to, że warunek zachowania odległości od cmentarza terenów posiadających sieć wodociągową w granicach od 50 do 150 m odległości jest zachowany a wszystkie posesje są do tej sieci podłączone.



Warunki hydrogeologiczne terenu opracowania.

Źródło: Opracowanie uwarunkowań środowiskowych. Ekofizjografia miasta Zduńska Wola. Na potrzeby aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola. Załącznik 3 Mapa hydrologiczna w skali 1:10 000. Grudzień 2013 r.

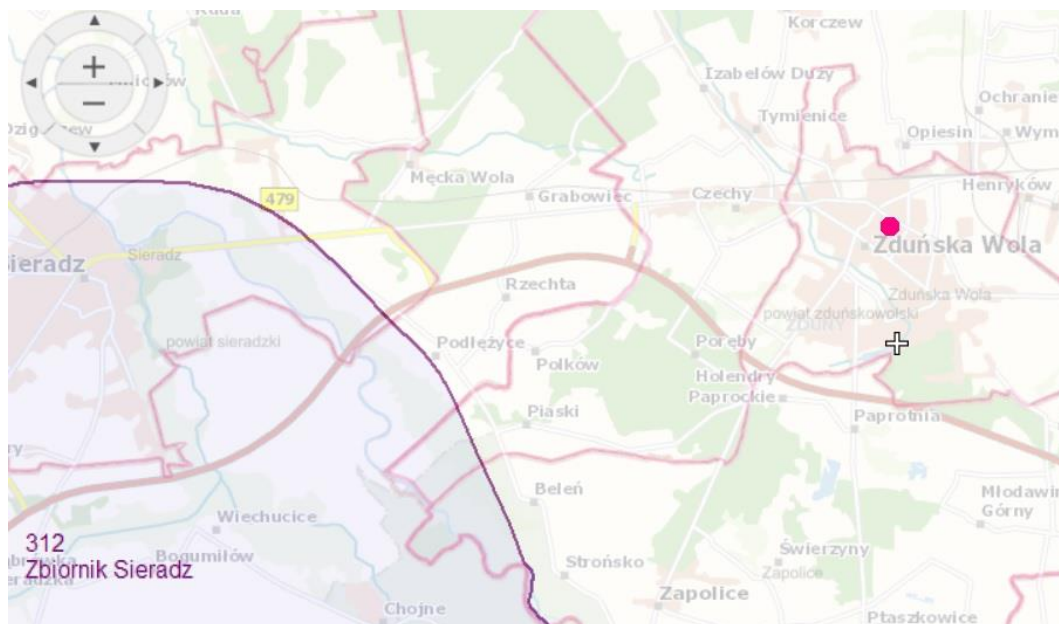
Zgodnie z podziałem na 172 jednolite części wód podziemnych (JCWPd) obszar opracowania znajduje się w obrębie JCWPd nr 82 (PLGW600082), którego wody określono jako wrażliwe na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych w regionie wodnym Warty.

Całkowita powierzchnia JCWPd nr 82 (PLGW600082) wynosi około 2 803 km<sup>2</sup> (stratygrafia: czwartorzęd, kreda, jura; litologia: piaski, wapienie), w obrębie którego utwory budujące warstwę – wodonośną to utwory: porowe, szczelinowe, szczelinowo-krasowe, a nadkład warstwy wodonośnej stanowią głównie utwory słaboprzepuszczalne

Badania wód podziemnych województwa łódzkiego w ramach sieci regionalnej monitoringu zwykłych wód podziemnych w 2018 roku realizowane były m.in. w powiecie zduńskowolskim, w gminie Zduńska Wola, w miejscowości Gajewniki (jednakże dla JCWPd nr 83, punkt pomiarowy nr 143), w którym stwierdzono I klasę jakości wód podziemnych (wody bardzo dobrej jakości). Wartości elementów fizykochemicznych są kształtowane w wodach podziemnych i mieszczą się w zakresie tła hydrogeochemicznego, a wartości elementów fizykochemicznych nie wskazują na

wpływ działalności człowieka<sup>1</sup>. Jakość wód podziemnych analizowanego obszaru przyjęto w oparciu o dane dla najbliższego punktu pomiarowego z uwagi na fakt, że badania w obrębie JCWPd nr 82 (PLGW600082) dotyczyły odległych punktów pomiarowych (powiaty pajęczański i wieluński).

Analizowany teren znajduje się poza zasięgiem Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), najbliższy to GZWP nr 312 Sieradz o powierzchni 112,2 km<sup>2</sup>. Zbiornik Sieradz jest usytuowany w powiatach sieradzkim i zduńskowolskim, na pograniczu niecki łódzkiej i monokliny przedsudeckiej w obrębie utworów kredy górnej i dolnej. Projektowany obszar ochronny od tego zbiornika obejmuje obszar o powierzchni 34,6 km<sup>2</sup> w rejonie miejscowości Sokołów-Bogumiłów. Wyznaczony obszar ochronny mimo, że zajmuje około 31% powierzchni GZWP nr 312 Sieradz, nie powinien wpływać negatywnie na funkcjonowanie i rozwój gospodarczy tego terenu. Większość z proponowanych zakazów i ograniczeń wynika z obowiązujących



Położenie obszaru opracowania względem GZWP Sieradz.  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>

---

<sup>1</sup> Stan środowiska w województwie łódzkim Raport 2020. Główny Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi. Departament Monitoringu Środowiska Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Łodzi, Łódź 2020 r.

#### **4.5. Zasoby i ocena jakości wód powierzchniowych**

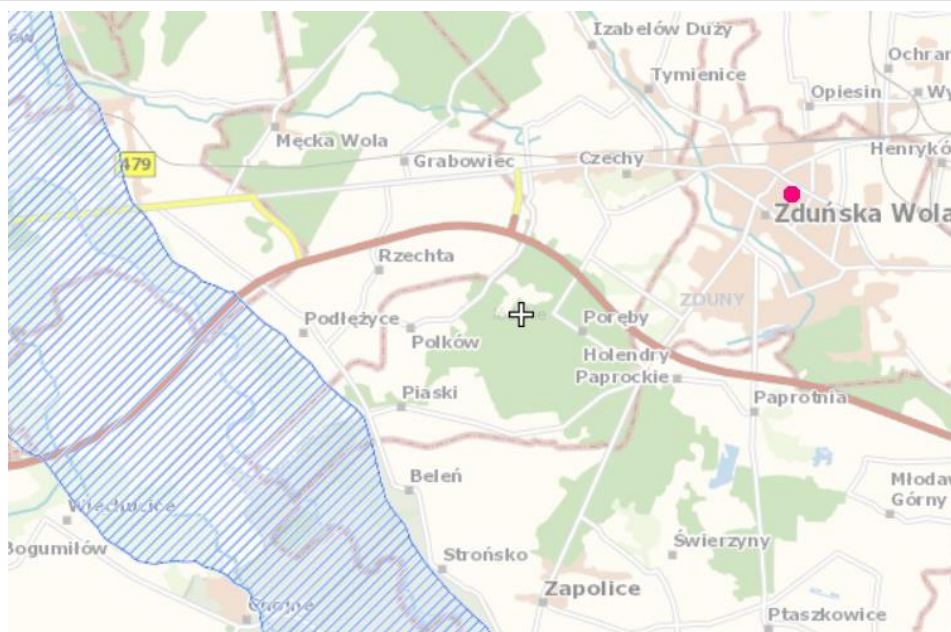
Pod względem hydrograficznym przedmiotowy obszar usytuowany jest w dorzeczu rzeki Warty, w zlewni rzeki Pichny k. Zduńskiej Woli (bezpośredniego dopływu rzeki Warty). Na północ od obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przebiega dział wodny IV rzędu. Na terenie opracowania **nie występują żadne formy wód powierzchniowych.**

Zgodnie z podziałem na jednolite części wód powierzchniowych (JCWP) analizowany obszar znajduje się poza ich zasięgiem, jednakże w zachodniej i północno-zachodniej części miasta Zduńska Wola zdelimitowano JCWP Pichna do Urszulinki (PLRW60001718317889), której wody określono jako wrażliwe na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych w regionie wodnym Warty.

Badania jakości wód powierzchniowych w 2018 r. realizowane w ramach państwowego monitoringu środowiska wykonano m.in. w punkcie pomiarowo-kontrolnym (zlokalizowanym najbliżej obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) 59 Pichna - Skęczno (JCWP Pichna do Urszulinki PLRW60001718317889 – powiat poddębicki, gmina Zadzim, miejscowość Skęczno), w którym odnotowano:

- stan/potencjał ekologiczny (nie określono),
- stan chemiczny poniżej dobrego,
- stan jednolitych części wód powierzchniowych – zły stan wód.

Na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi.**



Teren opracowania na tle terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>

#### 4.6. Gleby

Obszar opracowania należy do terenów zurbanizowanych, o zdegradowanej pierwotnej pokrywie glebowej, które nie stanowią żadnej wartości pod kątem ich przydatności rolniczej. Według map glebowo-rolniczych i geologicznych analizowany obszar w całości tworzą tereny o zwartej zabudowie (Tz) – grunty, gdzie gleby są całkowicie przekształcone, bez wartości przyrodniczej czy produkcyjnej. Wraz z rozwojem terenów zainwestowanych należy liczyć się z ich dalszą degradacją.



Teren opracowania na tle mapy glebowo-rolniczej.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/> - Portal map glebowo-rolniczych i geologicznych.

#### 4.7. Klimat

Według klasyfikacji A. Wosia miasto Zduńska Wola znajduje się w obrębie jednego z największych w skali kraju środkowopolskiego regionu klimatycznego (XVII), o południkowym przebiegu. Na tle innych wyróżnia go stosunkowo duża liczba dni występowania pogody bardzo ciepłej (średnia temperatura dobową 15,1-25,0 stopni C), pochmurnej (zachmurzenie średnie dobowe 21,1-79,0%), bez opadu (dobowa suma  $\leq 0,1$  mm) – przeciętnie w roku przypada 38 dni. Dodatkowo występuje średnio 126 dni pogody umiarkowanie ciepłej.

Ponadto, analizowany teren charakteryzuje się dużą zmiennością pogody, roczną sumą opadów poniżej 600 mm i średnią roczną temperaturą w granicach 7,5-8,0 stopni C. Ilość dni ze średnią temperaturą powietrza powyżej 0 stopni C w ciągu roku wynosi 272 oraz ze średnią temperaturą ponad 5 stopni C – 211 dni.

Obszar opracowania w całości został zakwalifikowany jako teren o stosunkowo najlepszych warunkach klimatycznych, który charakteryzują przeciętne warunki solarne, dobre warunki termiczne i wilgotnościowe, relatywnie najmniejsza częstotliwość występowania mgieł oraz dobre warunki przewietrzania.

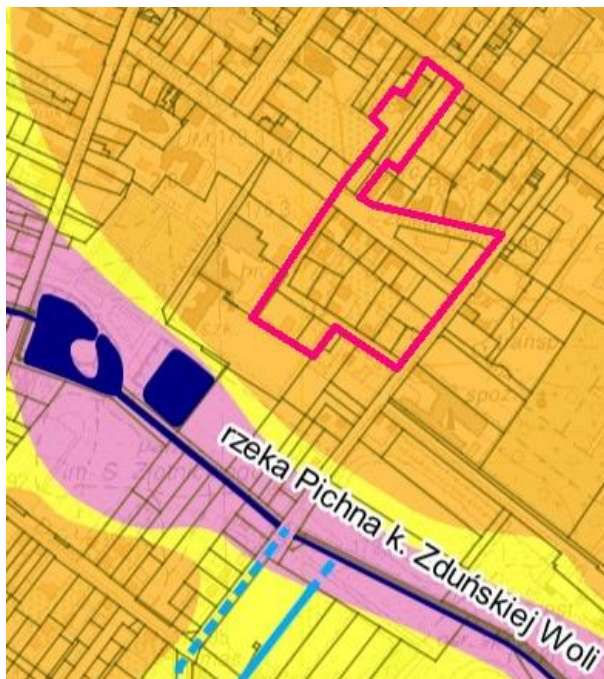
Przyjmując warunki klimatyczne za kryterium dla lokalizacji:

- zabudowy usługowej lub mieszkaniowej (przeznaczenie podstawowe),

- zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (przeznaczenie podstawowe),
- zabudowy produkcyjnej lub usługowej (przeznaczenie podstawowe),
- zieleni urządzonej (przeznaczenie podstawowe),
- obiektów małej architektury, miejsc parkingowych (przeznaczenie uzupełniające),
- dróg publicznych (przeznaczenie podstawowe),

stwierdza się, że na przedmiotowym obszarze nie występują ograniczenia do wprowadzania ww. zainwestowania.

Reasumując, pod względem panujących warunków klimatycznych obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został oceniony pozytywnie, jako teren kwalifikujący się m.in. do lokalizowania zabudowy.



Warunki klimatyczne terenu opracowania.

Źródło: Opracowanie uwarunkowań środowiskowych. Ekofizjografia miasta Zduńska Wola. Na potrzeby aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenu w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola. Załącznik 5 Mapa oceny warunków klimatycznych w skali 1:10 000. Grudzień 2013 r.

W najbliższych latach skutki zmian klimatu mogą stać się coraz bardziej odczuwalne. W ostatnim czasie obserwuje się m.in.: częstsze ekstrema temperatury, większą intensywność opadów mogącą powodować powodzie o każdej porze roku, wzrost częstotliwości i intensywności huraganów, a także częstsze występowanie susz oraz związane z tym straty

w produkcji rolnej i leśnej, ograniczenia w dostępie do wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi oraz zwiększone ryzyko pożarów lasów.

W ramach działań mających na celu przeciwdziałanie występowaniu zjawisk ekstremalnych, adaptację do zmian klimatu oraz kształtowanie zasobów wodnych, podkreśla się m.in. konieczność zachowania naturalnej zdolności retencyjnej gruntów

#### **4.8. Walory przyrodnicze i ich ochrona prawna, powiązania ekologiczne**

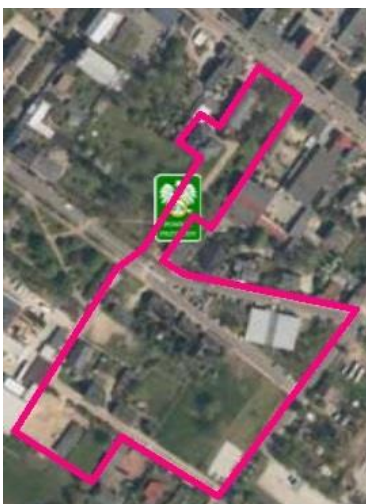
W rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na obszarze objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występuje tylko jedna forma ochrony przyrody – pomnik przyrody.

Jest to dąb szypułkowy (*Quercus robur*) zlokalizowany przy Pasażu Powstańców Śląskich, działka 209, obręb geodezyjny 7 o następujących parametrach: wysokość 26 m, pierśnica 99 cm, obwód 311 cm. Pomnik przyrody ustanowiono Uchwałą Nr XIX/130/95 Rady Miejskiej w Zduńskiej Woli z dnia 30 listopada 1995 r. w sprawie uznania za Pomnik Przyrody (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego z dnia 29 stycznia 1996 r. Nr 1, poz. 5).

Pozostałe punktowe formy ochrony przyrody (w sąsiedztwie obszaru opracowania) oraz powierzchniowe (usytuowane w pobliżu granic miasta Zduńska Wola) to:

- rezerваты przyrody: Jabłecznik, Wojstawice;
- Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki;
- obszar Natura 2000 Grabia PLH100021 (Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk);
- Nadwarciański Obszar Chronionego Krajobrazu;
- zespoły przyrodniczo-krajobrazowe: Dolina Grabi, Strefa krawędziowa doliny rzeki Warty;
- 16 pomników przyrody (w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola).





Formy ochrony przyrody w sąsiedztwie obszaru opracowania.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie  
<https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>

Na obszarze opracowania występuje roślinność ruderalna, którą tworzy m.in. zieleń urządzona (skwer im. Pawła Królikowskiego, pojedyncze drzewa, szpalery drzew) oraz fragmenty zieleni nieurządzonej (roślinność trawiasta przy ulicy Piwnej).

Świat zwierzęcy omawianego fragmentu miasta jest również dość ubogi, reprezentowany przez gatunki charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych, m.in. mysz domowa, jeż oraz przedstawiciele ornitofauny tj. kawka, wróbel, sroka, szpak, sikorka bogatka, zięba czy gołąb miejski.

Obszar opracowania usytuowany jest poza krajową i regionalną siecią korytarzy ekologicznych. W jego bezpośrednim sąsiedztwie (na południe od niego) przebiega korytarz ekologiczny wzdłuż form naturalnych – dolina rzeki Pichny koło Zduńskiej Woli.

W rejonie Pasażu Powstańców Śląskich, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, znajduje się Strefa ochrony ekologicznej E – z zakazem zabudowy (adaptacja czasowa istniejącej zabudowy z zakazem przeprowadzania remontów kapitalnych). Pozostały, przeważający powierzchniowo obszar, z uwagi na wysoki stopień zurbanizowania oraz przeznaczenie na obszar funkcjonalny „Centrum” (dla którego w ustaleniach polityki przestrzennej założono maksymalne nasycenie usługami o charakterze ogólnomiejskim i ponadlokalnym) oraz mało zróżnicowaną różnorodność biologiczną, odgrywa znikomą rolę w kształtowaniu ciągłości przyrodniczej miasta i jego otoczenia.

Ponadto obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się poza systemem obszarów chronionych województwa.

#### **4.9. Walory krajobrazowe**

Na walory krajobrazowe istotny wpływ mają m.in. różnorodność szaty roślinnej, obiekty zabytkowe i typowe układy przestrzenne, a także występowanie osi kompozycyjnych, wnętrza krajobrazowych i dominant przestrzennych.

Analizowany obszar to rejon dawnej Jurydyki z 7 obiektami zabytkowymi, znajdujący się w zasięgu 2 stref kulturowych (B-ochrony konserwatorskiej, W-observacji i ochrony archeologicznej – południowy fragment).

Z uwagi, iż omawiany teren częściowo usytuowany jest na starasowanej skarpie rzeki Pichny koło Zduńskiej Woli oraz łagodnie nachylony w kierunku południowym (z wysokościami względnymi rzędu 4 m oraz spadkami terenu 5-8% i powyżej 8%), istniejące na tym terenie ulice wyróżniają się swoim przebiegiem i odznaczają krajobrazowo.

#### **4.10. Walory kulturowe**

O wysokich wartościach kulturowych obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decydują m.in. obiekty zabytkowe, podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) oraz Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ):

- dom tkacki przy ulicy Kolbego 9 – miejsce urodzenia św. Maksymiliana Marii Kolbego (obiekt w rejestrze zabytków WKZ, sygnatura rejestru 388/A);
- dom przy ulicy Kolbego 5 (obiekt w rejestrze GEZ),
- dom przy ulicy Kolbego 7 (obiekt w rejestrze GEZ),
- budynek dawnego kina Tkacz przy ulicy Łaskiej 20A (obiekt w rejestrze GEZ),
- dom przy ulicy Żłotnickiego 16 (obiekt w rejestrze GEZ),
- dom przy ulicy Żłotnickiego 18 (obiekt w rejestrze GEZ),
- dom przy ulicy Żłotnickiego 20 (obiekt w rejestrze GEZ).

Ponadto obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się w zasięgu:

- strefy B ochrony konserwatorskiej (w całości), ustanowionej w obrębie układu urbanistycznego miasta lokacyjnego, w której ochronie podlega: rozplanowanie (sieć uliczna,

linie rozgraniczające, zachowane historyczne podziały własnościowe), charakter pierzei i skala zabudowy, zespoły zabudowy rzemieślniczej, wcześniej czynszowej i kamienice, zachowane fragmenty zabudowy fabrycznej, zieleń uliczna. Ochronie podlegają obiekty zabytkowe znajdujące się w Gminnej Ewidencji Zabytków (w tym zabytki wpisane do rejestru). Wymiany istniejącej substancji można dokonać tylko w przypadku: bezwartościowej zabudowy gospodarczej i obiektów dysharmonizujących, bardzo złego stanu technicznego, uzasadniającego nieopłacalność remontu, potrzeby poprawy warunków funkcjonalno-ekologicznych kwartału oraz realizacji i poprawy układu komunikacyjnego miasta. Przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń (na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) obowiązuje wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej. Nowa zabudowa powinna harmonizować skalą i zasadą kształtowania z sąsiadującą zabudową historyczną, należy zachować istniejące linie zabudowy wzdłuż najstarszych ulic a zabytkowe zespoły zabudowy przemysłowej objąć szczegółowym programem rehabilitacji i rekonstrukcji funkcjonalnej. W przypadku zaniku funkcji produkcyjnej w dawnych obiektach fabrycznych program ten powinien zawierać m.in.: określenie warunków do włączenia ich w obręb społecznej przestrzeni miasta, określenie działań konserwatorskich utrwalających walory zabytkowe architektury, wprowadzenie innych funkcji, które umożliwiłyby właściwe utrzymanie obiektów. Nowa zabudowa jest dopuszczalna jeżeli: stanowi logiczny, zharmonizowany przestrzennie i niewielki skalą, pełno standardowy element towarzyszący;

- strefy W ochrony archeologicznej (częściowo, południowy fragment obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), obszar (o domniemanej na podstawie badań oraz innych wskazówek) zawartości ważnych reliktywów archeologicznych, rejon osadnictwa pradziejowego i historycznego. Na obszarze strefy inwestora lub wykonawcę obowiązuje pisemne zawiadomienie WKZ o planowanych robotach ziemnych i ich zakresie.
- Na analizowanym obszarze nie występują stanowiska archeologiczne.

Dla powyższych stref ustalenia polityki przestrzennej formułują obowiązek ochrony oraz realizacji zabudowy pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Analizowany obszar w Lokalnym Programie Rewitalizacji dla Miasta Zduńska Wola 2020+ zakwalifikowano jako obszar zdegradowany Centrum Zduńskiej Woli.

#### **4.11. Jakość powietrza**

Na podstawie wyników rocznej oceny jakości powietrza w województwie łódzkim w 2020 r. w Zduńskiej Woli (stacja LdZduWoKrole przy ul. Królewskiej 10) stwierdzono przekroczenia (kryterium - ochrona zdrowia):

- poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> (PL1002 strefa łódzka, średnia 24-godz.). Główna przyczyna przekroczenia: oddziaływanie emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków, pozostałe przyczyny przekroczenia: oddziaływanie emisji związanej z ruchem pojazdów w centrum miasta z intensywnym ruchem;
- poziomu docelowego benzo(a)pirenu BaP w pyłe zawieszonym PM<sub>10</sub> (PL1002 strefa łódzka, średnia roczna);
- poziomu celu długoterminowego O<sub>3</sub> (PL1002 strefa łódzka, średnia 8-godz.).

Na podstawie wyników rocznej oceny jakości powietrza w województwie łódzkim w 2020 r. w Zduńskiej Woli (stacja LdZduWoKrole przy ul. Królewskiej 10) stwierdzono przekroczenia (kryterium - ochrona roślin):

- poziomu celu długoterminowego O<sub>3</sub> (PL1002 strefa łódzka, średnia 24-godz.).

Nowe programy ochrony powietrza i plany działań krótkoterminowych dla strefy łódzkiej (obowiązujące od 1 stycznia 2021 r.) obejmującej m.in. miasto Zduńska Wola:

- Program ochrony powietrza i plan działań krótkoterminowych dla strefy łódzkiej (Kod Programu: PL1002PM10dPM2.5aBaPaO38\_2018) – przyjęty Uchwałą Nr XX/303/20 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 września 2020 r. w sprawie programu ochrony powietrza i planu działań krótkoterminowych dla strefy łódzkiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2020 r. poz. 5935).

Programy te zawierają m.in. opisy działań naprawczych, m.in. w zakresie ograniczania emisji powierzchniowej pochodzącej z sektora komunalno-bytowego i w zakresie planowania przestrzennego.

Ponadto, Uchwała Nr XLIV/548/17 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 24 października 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie

eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw jako główny cel stawia wprowadzenie odpowiednich regulacji w zakresie eksploatacji instalacji spalania paliw, które przyczynią się do poprawy jakości powietrza w województwie łódzkim. Poprawa jakości powietrza w sposób oczywisty przyczyni się do poprawy stanu zdrowia mieszkańców województwa oraz może wpłynąć na długość ich życia. Uchwała antysmogowa zakłada:

- objęcie regulacjami instalacji wykorzystywanych do ogrzewania budynków poprzez: zakaz stosowania paliw najgorszej jakości, dopuszczenie spalania paliw stałych jedynie w instalacjach spełniających najbardziej rygorystyczne normy;
- wskazanie sposobu w jaki mieszkańcy będą mogli potwierdzić, że eksploatują instalację zgodną z wprowadzonymi regulacjami;
- określenie okresów przejściowych umożliwiającym mieszkańcom dostosowanie się do nowych regulacji, przy jednoczesnym uwzględnieniu, że bardziej emisyjne instalacje będą musiały być dostosowane w krótszym terminie niż instalacje o niższych poziomach emisji.

Uchwała nie ma zastosowania do instalacji, dla których wymagane jest uzyskanie pozwolenia zintegrowanego albo pozwolenia na wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, czy też dokonanie zgłoszenia. Wynika to bezpośrednio z przepisu art. 96 ust. 8 ustawy Prawo ochrony środowiska. Uchwała nie dotyczy instalacji o mocy nie mniejszej 1 MW (czyli równej i większej). Weszła w życie 1 maja 2018 r.

W celu poprawy jakości powietrza oraz zmniejszenia emisji gazów cieplarnianych Ministerstwo Klimatu i Środowiska oraz Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej uruchomiło Program Czyste Powietrze dedykowany właścicielom i współwłaścicielom domów jednorodzinnych lub wydzielonych w budynkach jednorodzinnych lokali mieszkalnych z wyodrębnioną księgą wieczystą. Zakłada on możliwość pozyskania dofinansowania wymiany starych pieców na nowe źródła ciepła i termomodernizacji budynków jednorodzinnych.

#### **4.12. Klimat akustyczny**

Warunki akustyczne obszaru opracowania kształtowane są głównie przez hałas komunikacyjny, w mniejszym stopniu przez hałas przemysłowy.

Źródła degradacji klimatu akustycznego obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- lotnisko wojskowe Łask (32 Baza Lotnictwa Taktycznego), dla którego uchwałą nr XXIX/379/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 25 października 2016 r. wyznaczono strefę ograniczonego użytkowania (ograniczenia dotyczą przeznaczenia terenu, korzystania z terenu oraz wymagań technicznych budynków);
- ulica Łaska (droga powiatowa nr 4929E) ograniczająca analizowany obszar od północy;
- ulica Piwna (droga powiatowa nr 4915E) ograniczająca analizowany obszar od wschodu;
- Browar Staropolski przy ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego 2, w sąsiedztwie obszaru opracowania od zachodu, nieznaczące źródło hałasu przemysłowego.

#### **4.13. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące**

Na omawianym terenie zagrożenie promieniowaniem niejonizującym nie występuje. Na zachód od niego przy ulicy Grzybowej znajduje się główny punkt zasilania (GPZ) 110/15 kV, który połączony jest z systemem elektroenergetycznym miasta liniami energetycznymi napowietrznymi 110 kV.

#### **4.14. Uzbrojenie terenu**

Obecnie teren opracowania ma możliwość obsługi infrastrukturalnej poprzez podłączenia do:

- sieci wodociągowej w ulicach: Łaskiej ( $\phi 300$  mm), Piwnej ( $\phi 200$  mm), św. Maksymiliana Marii Kolbego ( $\phi 100$  mm), Stefana Żłotnickiego ( $\phi 150$  mm). Przy planowaniu zabudowy usługowej lub mieszkaniowej, zabudowy usługowej, w tym usług publicznych, zabudowy produkcyjnej lub usługowej, zwłaszcza obiektów produkujących bądź przechowujących żywność, należy uwzględnić odległość od cmentarza, z uwagi na położenie analizowanego obszaru (wschodni fragment) w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od Cmentarza Miejskiego przy ulicy Łaskiej 40;
- kolektora sanitarnego „Południowego” ( $\phi 500$  mm,  $\phi 600$  mm) przebiegającego wzdłuż doliny rzeki Pichny koło Zduńskiej Woli;
- sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach: Stefana Żłotnickiego ( $\phi 200$  mm), św. Maksymiliana Marii Kolbego ( $\phi 200$  mm) oraz Piwnej ( $\phi 250$  mm);
- sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: św. Maksymiliana Marii Kolbego ( $\phi 300$  mm) oraz Piwnej ( $\phi 200$  mm);
- sieci gazowej w ulicy św. Maksymiliana Marii Kolbego ( $\phi 125$  mm);

- głównej sieci ciepłowniczej wzdłuż ulic: Stefana Żłotnickiego (2xco  $\phi$ 225 mm) oraz Piwnej (2xco  $\phi$ 400 mm).

Obszar objęty projektem planu miejscowego to obszar preferowany do obsługi siecią ciepłowniczą.

#### **4.15. Istotne problemy środowiska ważne dla projektu planu**

##### **ochrona walorów przyrodniczych:**

- ograniczenie użytkowania wokół istniejącego pomnika przyrody;
- położenie terenu w rejonie Pasażu Powstańców Śląskich w Strefie ochrony ekologicznej E z zakazem zabudowy (adaptacja czasowa istniejącej zabudowy z zakazem przeprowadzania remontów kapitalnych) – według obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta;

##### **ochrona powierzchni ziemi:**

- częściowo niesprzyjające warunki gruntowe do wprowadzania zainwestowania z uwagi na: spadki terenu powyżej 8% (niewielki fragment na południe od ulicy Stefana Żłotnickiego) oraz grunty o zmiennej nośności (utwory pochodzenia zastoiskowego nadmorenowego, reprezentowane przez mułki w rejonie Pasażu Powstańców Śląskich oraz ulicy Stefana Żłotnickiego). W przypadku realizacji zabudowy w tych miejscach należy liczyć się z częściową ingerencją w rzeźbę terenu w celu zapewnienia optymalnych warunków dla lokalizacji przewidywanego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia;

##### **ochrona wód podziemnych:**

- usytuowanie w zasięgu strefy ochrony sanitarnej od Cmentarza Miejskiego przy ulicy Łaskiej 40, obejmującej wschodni fragment omawianego obszaru;

##### **ochrona powietrza atmosferycznego:**

- obowiązek zachowania poziomów dopuszczalnych, docelowych oraz poziomu celu długoterminowego, określonych w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji chronionych (zabudowy mieszkaniowej);
- wprowadzenie odpowiednich działań naprawczych związanych z ograniczaniem emisji, szczególnie pochodzenia komunikacyjnego z przyległych dróg powiatowych;
- możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;

**ochrona akustyczna:**

- obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem funkcji chronionych (zabudowy mieszkaniowej)
- usytuowanie w strefie ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Łasku;

**ochrona walorów kulturowych:**

- ze względu na położenie w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie rozplanowania i skala zabudowy oraz wprowadzania nowej zieleni.

## **5. OCENA STANU ŚRODOWISKA NA OBSZARACH NARAŻONYCH NA ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE**

---

Żaden z wyznaczonych lub potencjalnych obszarów Natura 2000 nie znalazł się w granicach miasta Zduńska Wola – a szczególnie w granicach obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani w jego sąsiedztwie (w strefie możliwego oddziaływania rozwiązań zawartych w projekcie i inwestycji wynikających z ustaleń projektowanego dokumentu). Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stworzy więc zagrożeń związanych ze wzrostem negatywnego oddziaływania na wartościowe przyrodniczo, ekologicznie lub krajobrazowo obszary i nie będzie miała wpływu na cele i przedmiot ochrony żadnego obszaru Natura 2000 oraz integralność tych obszarów.

Obszar opracowania, jak i teren całego miasta położony jest także poza zasięgiem obszarów ochrony GZWP oraz jakichkolwiek stref ochrony pośredniej dla ujęć wód, co zmniejsza ryzyko zagrożenia zanieczyszczeniami zasobów wodnych. Z drugiej strony jest to obszar zasobowy ujęć miejskich, a istniejące i planowane zainwestowanie może oddziaływać na zasoby wodne.

Obecne już antropogeniczne przekształcenia powierzchniowej warstwy gruntów na obszarze opracowania oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie ograniczają zasięg kolejnych nieodwracalnych przekształceń do terenu obecnie niezabudowanego. Ryzyko narażenia, szczególnie zasobów wodnych, jest wysokie z uwagi na planowaną na omawianym terenie funkcję usługową.



Pełne określenie zasięgu obszarów objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem poszczególnych inwestycji nie jest jednak możliwe na etapie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem nie precyzuje on szczegółowych zasad realizacji planowanych inwestycji. Oddziaływania te zostaną określone w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji danej inwestycji oraz w raportach o oddziaływaniu danego przedsięwzięcia na środowisko.

## **6. GENERALNE USTALENIA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

---

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żłotnickiego i Piwnej obejmuje w/w tereny w granicach miasta Zduńska Wola.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-M i 2U-M**;
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone w planie symbolami: **3U, 4U i 5U**;
- teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6P-U**;
- tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: **7ZP, 8ZP i 9ZP**;
- tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku plan symbolami: **1KDL i 2KDD**;
- teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDW**.

W planie ustala się:

- przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- stawki procentowe, stanowiące podstawę ustalania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu projekt planu ustala:

- na obszarze objętym planem występuje pomnik przyrody - dąb szypułkowy (działka nr ewid. 209, obr. 7), objęty ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie przyrody, od którego ustala się strefę ochronną z zakazem zabudowy i utwardzania terenu zgodnie z rysunkiem planu.

Pozostałe zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- zakaz realizowania przedsięwzięć inwestycyjnych, które powodują przekraczanie dopuszczalnych standardów i norm środowiskowych w stosunku do istniejącej i projektowanej funkcji danej działki budowlanej oraz terenów i działek sąsiednich;
- zakazy określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi;
- nakaz przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenu, na którym znajduje się źródło emisji oraz funkcji terenów sąsiednich;
- w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
  - nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew i zadrzewień, z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia, kolizji z istniejącymi sieciami uzbrojenia miejskiego, sytuacji uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz sytuacji warunkujących realizację ustaleń planu,
  - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5U nakaz nasadzeń tworzących pas zieleni przy wschodniej granicy działek przyległych do ulicy Piwnej, o minimalnej

szerokości zgodnej z rysunkiem planu;

- nakaz zachowania poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U-M i 2U-M jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową;
- zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe, określone zostały poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów.

W planie, ze względu na stan faktyczny obszaru objętego ustaleniami planu, nie ustala się:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego projekt planu ustala:

- obszar objęty planem, teren stanowiący część zabytkowego układu urbanistycznego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, w całości obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego;
- w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego ochronie podlega:
  - ✓ rozplanowanie (sieć uliczna i zachowane podziały własnościowe),
  - ✓ charakter pierzei, skala i forma zabudowy,
  - ✓ zachowane fragmenty zespołów zabudowy średniejskiej,
  - ✓ zieleń uliczna;
- na obszarze objętym planem ochronie podlegają obiekty objęte gminną ewidencją zabytków (budynek dawnego kina Tkacz, 5 domów oraz dom tkacki i dom M.M.Kolbego (obiekt w rejestrze zabytków).
- w odniesieniu do budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym do rejestru zabytków, ustala się:
  - ✓ ochronę:

- historycznej skali i formy budynków,
- dyspozycji elewacji z charakterystycznymi elementami detalu architektonicznego, w tym formy stolarki i ślusarki otworowej,
- tradycyjnego sposobu opracowania elewacji w rozumieniu zastosowanych materiałów i technologii;
- ✓ dopuszczenie rewaloryzacji, która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali, zniekształcenia formy oraz na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji: architektonicznych proporcji, detalu wystroju architektonicznego elewacji, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
- ✓ zakaz nadbudowy;
- ✓ zakaz lokalizacji urządzeń technicznych, w tym: klimatyzatorów, skrzynek telekomunikacyjnych, elektrycznych i gazowych, na elewacjach frontowych zabytków,
- ✓ dopuszczenie rozbudowy w głębi działki zgodnie z rysunkiem planu;
- ✓ dopuszczenie rozbiórki budynków, w sytuacjach uzasadnionych ich stanem zachowania i przy braku możliwości technicznych dla ich remontu, czyli zniszczonych w stopniu powodującym utratę ich wartości lub gdy wartość ta nie została potwierdzona;
- dla nowo powstających budynków zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego ustala się:
  - ✓ nakaz harmonijnego wkomponowania w istniejącą zabudowę poprzez nawiązanie do charakteru istniejących budynków w zakresie: układu, gabarytów, proporcji bryły, sposobu kompozycji wystroju elewacji zewnętrznych, charakteru stolarki otworowej oraz detalu architektonicznego w elewacjach od strony przestrzeni publicznej, a także zastosowania tradycyjnych lub nawiązujących do tradycyjnych w zakresie struktury i barwy materiałów wykończeniowych w elewacjach i pokryciu dachowym,
  - ✓ zakaz tworzenia dominant przestrzennych;
  - ✓ dopuszczenie realizacji nowych budynków w formie współczesnej oraz z materiałów stosowanych współcześnie pod warunkiem, że będą one odpowiadały wysokim standardom estetycznym i znajdą uzasadnienie w sposobie kształtowania historycznej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem bezpośredniego sąsiedztwa.

Na terenie objętym ustaleniami planu wskazuje się zasięg strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska Łask w podobszarze B. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów o wysokości 50 m i więcej oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji:

- ✓ obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- ✓ hurtowni, składów, w tym przedsięwzięć składowania i segregacji odpadów;
- ✓ obiektów usługowych w zakresie obsługi komunikacji takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe, bazy samochodowe.

Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu granicą tej strefy, w której obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i obsługi technicznej plan ustala:

1. w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć wodociągową,
- zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej lub przeciwpożarowe zbiorniki wodne, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

2. w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych – w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć kanalizacyjną;

3. w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu własnej działki powierzchniowo lub z dopuszczeniem innych rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej;

4. w zakresie gospodarki odpadami: obowiązek gromadzenia odpadów na terenie działek i ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci ciepłowniczej;
- z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- z indywidualnych systemów ogrzewania w oparciu o:

- ✓ odnawialne źródła ciepła, poza wykorzystaniem energii siły wiatru,
- ✓ bezemisyjne źródła ciepła lub niskoemisyjne źródła ciepła przy zastosowaniu urządzeń grzewczych posiadających wymagane certyfikaty,
- ✓ efektywne systemy ciepłownicze;
- z innych efektywnych energetycznie systemów ciepłowniczych lub chłodniczych;
- dla obiektu, który nie jest przyłączony do sieci ciepłowniczej lub wyposażony w indywidualne źródło ciepła ustala się sposób zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;

6. w zakresie usług telekomunikacyjnych:

- obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
- dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych;

7. zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia; do czasu doprowadzenia gazu przewodowego dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz propan butan;

8. w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- w oparciu o istniejące i projektowane sieci niskiego napięcia;
- w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe;
- w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy do 100kW, poza wykorzystaniem energii siły wiatru;
- zakaz lokalizowania nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- ustala się docelowe skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- dopuszcza się sytuowanie i realizację wewnątrzowych stacji transformatorowych oraz stacji wolnostojących na wydzielonych działkach o wymiarach minimum 5,0 m x 6,0 m z zapewnionym dostępem do drogi publicznej, bez wyznaczania ich na rysunku planu.

## **7. IDENTYFIKACJA, ANALIZA I OCENA ODDZIAŁYWANIA PROJEKTOWANEGO ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA ŚRODOWISKO**

---

Biorąc pod uwagę istniejące uwarunkowania środowiskowe i wysoki stopień zurbanizowania terenu opracowania, jak również potrzeby gospodarcze całego miasta, przyjęty kierunek polityki przestrzennej w zakresie zagospodarowania przedmiotowego obszaru jest uzasadniony

i celowy. Projekt planu kontynuuje charakter przeznaczenia terenów wynikający z kolejnych dokumentów planistycznych miasta i jest odzwierciedleniem jego długoterminowej polityki przestrzennej.

### **7.1. Obszary prawnie chronione, w tym obszary Natura 2000**

W granicach obszaru opracowania oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest przestrzennych prawnych form ochrony przyrody – zatem oddziaływanie na nie, w tym na obszary Natura 2000, nie wystąpi i w przypadku żadnego z nich nie zostanie naruszona jego integralność.

### **7.2. Różnorodność biologiczna, flora i fauna**

Teren, objęty projektem planu, obecnie jest w przeważającej części zainwestowany. Występują tu jednak tereny zieleni urządzonej lub tereny czynne biologicznie, nie do końca zagospodarowane. Są to trawniki, zgrupowania zieleni wysokiej lub średniej. Na terenie opracowania występuje obiekt objęty ochroną prawną – pomnik przyrody. Poza tym obiektem nie występują gatunki chronione roślin, podobnie jak ochronie nie podlegają ich siedliska. Liczba gatunków jest również ograniczona ze względu na podobieństwo uwarunkowań na całym obszarze planu.

W efekcie stosunkowo niewielki zasięg przestrzenny granic planu i wynikająca z tego jednolitość występujących tu ekosystemów (w większości przekształconych lub wręcz wytworzonych przez człowieka), jak również niewielkie zróżnicowanie żywych organizmów, wpływają na zminimalizowanie różnorodności biologicznej omawianego obszaru.

Realizacja ustaleń planu związanych z zachowaniem określonych powierzchni czynnych biologicznie wpłynie pozytywnie na ograniczenie procesu zanikania gatunków i ekosystemów. Utworzenie strefy ochronnej z zakazem zabudowy i utwardzania terenu wokół pomnika przyrody pozwoli na bezpośrednią i długotrwałą ochronę najcenniejszych walorów przyrodniczych tego obszaru.

W przypadku realizacji nowych obiektów budowlanych może dojść do ograniczenia zasięgu powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do obecnego stanu. Będzie to oddziaływanie długotrwałe i nieodwracalne. Z kolei ustalenia dotyczące zachowania i tworzenia terenów zieleni urządzonej oraz zielonej strefy ochronnej na terenie 5U, pozwolą na rozwój różnych pięter zieleni, zróżnicowanej gatunkowo. Wskazane działania przyczynią się do zwalczania suszy

i schładzania omawianego terenu. Poprawa klimatu lokalnego w zakresie temperatury i wilgotności wpłynie na poprawę warunków mieszkaniowych w tej części miasta.

Realizacja nowych parkingów, jednak pokrytych przepuszczalnymi płytami i obsadzonych nowymi gatunkami traw, również może wpłynąć na poprawę warunków wilgotnościowych terenu. Negatywnym oddziaływaniem krótkoterminowym, chwilowym i bezpośrednim będą odznaczać się prace budowlane, kiedy to bezpośrednio zostanie zniszczona częściowo szata roślinna (która może zostać częściowo odbudowana jako trawniki), nastąpi także wypłaszanie drobnych zwierząt związane m.in. z uciążliwościami akustycznymi – oddziaływanie to zaistnieje każdorazowo w przypadku zainicjowania robót budowlanych, bez względu na istniejący stan zagospodarowania przestrzeni.

Pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim ustaleniem jest zakaz lokalizowania na tym terenie przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

### **7.3. Ludzie**

Projekt planu wykonano starając się o zachowanie bezpieczeństwa ludzi, zarówno pod względem jakości środowiska, jak i bezpieczeństwa powszechnego.

Zaktualizowane zapisy ustaleń planu, szczególnie w zakresie źródeł zaopatrzenia w ciepło, nawiązujące do wymagań obowiązującego na terenie miasta programu ochrony powietrza, dążą docelowo do ogólnej poprawy stanu atmosfery całego miasta. Zapisy w zakresie obowiązku stworzenia zielonej bariery izolacyjnej poprawi warunki widokowe ulicy Piwnej, jak również wpłynie na poprawę wspomnianych już wyżej warunków topoklimatycznych.

Pozytywnym, stałym, długookresowym oddziaływaniem jest ustalenia obowiązku ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową.

### **7.4. Wody powierzchniowe i podziemne**

Obszar opracowania stanowi teren zabudowany i wyposażony w uporządkowaną gospodarkę wodną i ściekową. Istniejące sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych są w stanie obsłużyć omawiany teren. Pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie więc docelowe podłączenie wszystkich terenów budowlanych do zbiorczej sieci wodociągowej, co



wykluczy realizację indywidualnych, niekontrolowanych ujęć wody. Jest to szczególnie istotne dla wschodniej części obszaru opracowania zlokalizowanej w strefie ograniczonego użytkowania od cmentarza.

Negatywnym oddziaływaniem długoterminowym, pośrednim i stałym będzie jednak jakkolwiek przyrost zabudowy, co potencjalnie zwiększy zapotrzebowanie na wodę, a co za tym idzie pośrednio przyczyni się do minimalnego obniżania poziomu wód podziemnych.

Z kolei pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim ustaleniem jest wprowadzenie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych poprzez ściśle określone zagospodarowanie i postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi. Ponadto pozytywnym stałym, długotrwałym i bezpośrednim ustaleniem jest także zakaz lokalizowania na tym terenie przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w tym wymienionych konkretnie stacji paliw i myjni samochodowych.

Rozwiązania planu w zakresie gospodarki odpadami (jedynie tymczasowe gromadzenie odpadów niebezpiecznych (medycznych) i ich zorganizowany wywóz) również nie przyczynią się do degradacji zasobów wodnych w omawianym obszarze, a ustalenia w tym zakresie będą odznaczać się pozytywnym, bezpośrednim i stałym oddziaływaniem.

## **7.5. Powietrze atmosferyczne**

Omawiany obszar położony jest w centrum miasta Zduńska Wola, zaliczanego w całości (ze szczególnym uwzględnieniem centralnej części) do obszarów, na których występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów w zakresie pyłu zawieszonego PM10. Z tego powodu omawiany teren, podobnie jak i całe miasto, objęte jest obowiązkiem wprowadzania działań naprawczych, wynikających z opracowanego dla niego *Programu ochrony powietrza*.

Zapis projektu planu zachowuje dotychczasową funkcję i zabudowę terenu. W pierwszej kolejności zakłada się tu zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci ciepłowniczej. Jako rozwiązania alternatywne dopuszczono zaopatrzenie z indywidualnych źródeł ciepła. Postawiono jednak przy tym szereg warunków, wynikających z działań proponowanych w *Programie ochrony powietrza*, tj.: zastosowanie ekologicznych nośników energii o małej zawartości popiołu oraz technik bezemisyjnych lub o niskiej emisyjności procesów spalania, a zarazem o dużej efektywności odpylania spalin. Alternatywnie dano także możliwość zaopatrzenia się w ciepło z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia.

Realizacja ustaleń planu i ściśle przestrzeganie przez obecnych i przyszłych użytkowników tego terenu wszystkich zapisów omawianego projektu wynika z działań naprawczych, zawartych w w/w *Programie ochrony powietrza* oraz nie doprowadzi, zarówno w zakresie oddziaływania krótko-, jak i długoterminowego, do pogorszenia stanu sanitarnego powietrza na obszarze opracowania. Ponadto pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim ustaleniem jest zakaz lokalizowania na tym terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Odmiernym problemem będzie natomiast zanieczyszczenie powietrza powodowane przez środki transportu kołowego, wywołującego zanieczyszczenia, związane ze spalaniem paliw, jak i również emisją wtórną pyłów, unoszonych z dróg przejazdowych. Teren opracowania zlokalizowany jest w zasięgu oddziaływania istniejących dróg o zróżnicowanym obciążeniu ruchem samochodowym.

Ponadto wybudowanie nowych budynków będzie powodować lokalne zwiększenie rozmiarów zanieczyszczeń powietrza (negatywne oddziaływanie bezpośrednie, krótkoterminowe), co wiąże się np. ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego i ilości budynków mieszkalnych (będących emitarami zanieczyszczeń, szczególnie w sezonie grzewczym), a także tymczasowego placu budowy. Należy jednak zauważyć, że wielkość planowanej zabudowy jest w znacznym stopniu ograniczona możliwościami przestrzennymi, co wpłynie również na ograniczenie potencjalnej emisji.

Napływ zanieczyszczeń z zewnątrz i jego „wtórne” oddziaływanie, pozostaną niezależne od zapisów omawianego projektu.

## **7.6. Powierzchnia ziemi**

Projektowane użytkowanie terenu prowadzi do stosunkowo niewielkiej degradacji powierzchni glebowej, głównie we wschodniej części obszaru, która zresztą, jak cały obszar planu, należy już do terenów wyłączonych z użytkowania rolnego, zdegradowanych nieklasyfikowanych w ramach powszechnie stosowanych klasoużytków.

Nie mniej w przypadku podjęcia działań zmierzających do rozwoju zabudowy negatywnym oddziaływaniem długoterminowym bezpośrednim i stałym, zwiększającym degradację powierzchni ziemi, będą wszelkie roboty ziemne związane z budową nowych obiektów oraz niezbędnej infrastruktury technicznej. Oddziaływanie bezpośrednie (stałe, ale lokalne) to przekształcenia powierzchniowej warstwy ziemi opisywanego terenu związane głównie

z wykopami pod fundamenty nowych obiektów (prace te nie będą naruszać głębokich warstw podłoża).

Rozwiązania projektu planu w zakresie gospodarki odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi, zakładają usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami. Proponowany zapis pozwala na sformułowanie stwierdzenia, iż wszystkie wytworzone odpady, zarówno bytowe, jak i medyczne, będą gromadzone na terenie opracowania jedynie tymczasowo.

### **7.7. Krajobraz**

Pozytywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie będzie się wiązało z zastosowaniem określonych w planie warunków kształtowania i lokalizacji zabudowy oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym związanych z ochroną dziedzictwa kulturowego miasta i terenów zieleni.

### **7.8. Klimat akustyczny**

Teren opracowania i sąsiednie tereny zabudowane pozostają w zasięgu oddziaływania hałasu komunikacyjnego przyległych do nich dróg, szczególnie dróg powiatowych (ulica Łaska i ulica Piwna). Intensywność ruchu samochodowego na ww. ulicach jest niezależna od ustaleń planu, który jedynie poprzez działania profilaktyczne może łagodzić skutki oddziaływania akustycznego.

Pozytywnym, stałym, długotrwałym oddziaływaniem jest więc ustalenie obowiązku ochrony przed hałasem poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, szczególnie wynikającymi ze strefy ograniczonego użytkowania dla lotniska Łask.

W zakresie hałasu przemysłowego – na terenie opracowania nie występują tego typu źródła. Plan nie zakłada również powstania nowych źródeł – wprowadzono nawet zakaz lokalizowania uciążliwych akustycznie obiektów usługowych w zakresie obsługi komunikacji (warsztaty samochodowe, bazy samochodowe). Ponadto pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim ustaleniem będzie ogólny zakaz lokalizowania na tym terenie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

## **7.9. Zasoby naturalne**

Na obszarze opracowania nie występują udokumentowane złoża surowców naturalnych ani ustanowione dla nich tereny i obszary górnicze. Projekt planu nie narusza, więc i nie wpływa w tym zakresie na zasoby środowiska.

Pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym, stałym na wody podziemne traktowane jako dobro naturalne będzie natomiast nakaz podłączenia do sieci wodociągowej, co wykluczy realizację indywidualnych, niekontrolowanych ujęć wody oraz obowiązek odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej.

## **7.10. Zabytki i dobra materialne**

Ze względu na wartości kulturowe, występujące na obszarze opracowania, w projekcie planu wyznaczono granice strefy ochrony konserwatorskiej w obrębie układu urbanistycznego miasta lokacyjnego oraz wprowadzono odpowiednie zasady ich ochrony. Wprowadzenie stosownych ustaleń do projektu planu będzie skutkowało pozytywnym, długoterminowym, bezpośrednim oddziaływaniem na ochronę dziedzictwa kulturowego miasta.

## **8. PROPOZYCJE ROZWIĄZAŃ SŁUŻĄCYCH ZAPOBIEGANIU, OGRANICZANIU LUB KOMPENSACJI PRZYRODNICZEJ NEGATYWNYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO BĘDĄCYCH REZULTATEM REALIZACJI MPZP**

---

Projekt planu zakłada przede wszystkim uporządkowanie i zaktualizowanie polityki przestrzennej na terenie już zainwestowanym i zagospodarowanym. Nie ulegają zmianie istniejące tu funkcje i panujące już główne zasady zagospodarowania terenu. Dlatego nie przewiduje się w ramach ustaleń projektu planu działań, które nagle zaczną negatywnie oddziaływać na środowisko i je degradować.

Projekt planu ma na celu doprowadzić raczej do działań zapobiegających i ograniczających oddziaływanie zainwestowania na środowisko w świetle nowych przepisów prawa i wynikających z tego zasad zagospodarowania przestrzennego.

Przewidywane działania będą polegać m.in. na:

- wprowadzeniu nowych rygorów w zakresie korzystania z alternatywnych indywidualnych źródeł ciepła, zgodnych z obowiązującym *Programem ochrony powietrza dla miasta Zduńska Wola*;
- zaleceniach stosowania odpowiednich technologii, materiałów i rozwiązań konstrukcyjnych;
- tworzeniu barier ochronnych dla funkcji wymagających szczególnej ochrony akustycznej – poprzez tworzenie pasów zieleni izolacyjnej lub montowaniu ekranów akustycznych;
- wprowadzaniu zasad ochrony konserwatorskiej dla układu urbanistycznego miasta lokacyjnego.

## **9. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAPROPONOWANYCH W PROJEKCIE PLANU**

---

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania w zakresie przeznaczenia terenu, sposobu jego zagospodarowania oraz zasad obsługi technicznej i komunikacyjnej, umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie omawianego obszaru, który jest zainwestowany i z tej racji dysponuje ograniczonymi możliwościami dalszych inwestycji.

Nie istnieje więc potrzeba wskazania alternatywnego w stosunku do rozwiązania w zakresie zagospodarowania przestrzennego, przedstawionego w projekcie planu.

## **10. POTENCJALNE ZMIANY ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTU PLANU**

---

Gospodarowanie w przestrzeni to rozmieszczenie w niej majątku, ludzi i ich działalności w sposób zapewniający właściwą jakość życia i efektywność w zachowaniu zasad ładu przestrzennego i ekorozwoju.

Projekt planu obejmuje swoimi granicami tereny już zagospodarowane i przekształcone w wyniku zachodzących tu od lat procesów urbanizacyjnych. Brak realizacji projektu – oznacza nadal gospodarowanie przestrzenią bez żadnego planu miejscowego, nie uwzględniających nowych dokumentów i przepisów prawa, jakie aktualnie obowiązują – jak choćby parokrotnie już przytaczany aktualny *Program ochrony powietrza*.

## **11. NIEDOSTATKI I BRAKI MATERIAŁÓW UTRUDNIAJĄCE OCENĘ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ PROJEKTU PLANU**

---

W trakcie opracowywania prognozy nie stwierdzono istotnych niedostatków lub braków materiałów, które ograniczyłyby możliwość wykonania prognozy.

## **12. ODDZIAŁYWANIE TRANSGRANICZNE ZWIĄZANE Z REALIZACJĄ PROJEKTU PLANU**

---

Obowiązek rozważenia możliwości transgranicznego oddziaływania na środowisko planowanych przedsięwzięć wynika z Konwencji o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym, sporządzonej w Espoo dnia 25 lutego 1991r.

Specjalnej analizie powinny podlegać inwestycje zlokalizowane blisko granic, a także te realizowane dalej, ale ze względu na rozmiar przedsięwzięcia mogące powodować znaczące emisje lub zmiany w środowisku.

Miasto Zduńska Wola nie jest położone w obszarze przygranicznym, a realizacja planu miejscowego nie tworzy żadnych ewentualnych skutków środowiskowych, których charakter mógłby posiadać znaczenie transgraniczne. Skala przedsięwzięć proponowanych w ramach ustaleń planu ma charakter regionalny i ewentualne negatywne oddziaływanie tych przedsięwzięć będzie miało wyłącznie zasięg lokalny.

## **13. ANALIZA SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ PROJEKTU PLANU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚĆ JEJ PRZEPROWADZANIA**

---

Zgodnie z zapisami art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta dokonuje oceny aktualności planów miejscowych przynajmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Miasta.

Każdorazowo wraz z oceną aktualności planów miejscowych powinna zostać wykonana analiza skutków środowiskowych (przestrzennych i jakościowych) realizacji ustaleń omawianego planu.

## **14. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM**

---

Prognoza oddziaływania na środowisko jest dokumentem sporządzanym obowiązkowo dla wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zmianami) i stanowi element procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zakres merytoryczny prognozy wynika z art. 51 i 53 w/w ustawy.

Niniejsze opracowanie zostało wykonane na potrzeby mpzp fragmentu miasta Zduńska Wola, obejmującego obszar położony w rejonie ulic: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żłotnickiego i Piwnej.

Opracowanie to poddaje analizie obecny stan środowiska przyrodniczego terenu opracowania, jego zagrożenia i walory oraz potencjalne zmiany, jakie mogą wystąpić w wyniku realizacji ustaleń projektu planu. Istniejąca na obszarze opracowania forma ochrony przyrody (pomnik przyrody) objęta jest stosowną ochroną prawną z uwzględnieniem wokół niej strefy ograniczonego użytkowania (ochronnej). Omawiany teren położony jest ponadto w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w obrębie układu urbanistycznego miasta lokacyjnego, co również rzutuje na zapisy projektu planu.

Celem planu jest stworzenie podstawy do prowadzenia aktualnej w świetle obowiązujących przepisów polityki przestrzennej w obrębie fragmentu centrum miasta.

Ustalenia planu miejscowego stanowią uszczegółowienie polityki przestrzennej miasta, zawartej w jego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Większość ustaleń jest kontynuacją dotychczas obowiązującego planu miejscowego z 2010 r.

W przypadku respektowania wszystkich zapisów proponowanej zmiany planu nastąpią korzyści w funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego omawianego obszaru. Nowe zapisy będą prowadzić do realizacji działań naprawczych, wynikających z obowiązującego od 2009 r. i podlegającemu kolejnym aktualizacjom, „Programu ochrony powietrza”.

Wprowadzane i utrzymywane tereny zieleni umożliwią poprawę warunków topoklimatycznych, podnosząc walory widokowe, klimatyczne, akustyczne dla występującej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Na obszarze opracowania nie nastąpi żadne transgraniczne oddziaływanie, zarówno w stosunku do granic województwa łódzkiego, jak i całego kraju.