

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 741, 784 i 922) w związku ze zmianą ww. ustawy poprzez zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, które weszły w życie 16 listopada 2015 r.

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XLIV/590/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r.

Celem sporządzenia ww. zmiany planu jest zmiana brzmienia wybranych ustaleń tekstowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. w sposób umożliwiający w większym stopniu dostosowanie wykorzystania terenów przeznaczonych dla zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej oraz działalności gospodarczej do aktualnych potrzeb i zamierzeń inwestycyjnych oraz istniejących parametrów działek.

Zmiany dotyczą głównie weryfikacji wskaźników i parametrów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów, a także możliwości i sposobu sytuowania garaży i budynków gospodarczych.

Ponadto w projekcie zmiany planu dostosowano wybrane ustalenia tekstowe do aktualnych przepisów:

- doprecyzowano zapisy dotyczące uciążliwości działalności gospodarczej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- zaktualizowano i uzupełniono zapisy dotyczące potrzeb parkingowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- przeredagowano lub uzupełniono zapisy dotyczące systemów infrastruktury technicznej oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków, tj. zapisy nieaktualne w obecnie obowiązującym planie dotyczące wymogu dodatkowych uzgodnień z gestorami sieci lub Konserwatorem Zabytków,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN1 i MN2 zrezygnowano z określenia minimalnej powierzchni i minimalnej szerokości frontu istniejących działek, odniesionej do działek, na których dopuszcza się zabudowę.

Zmiana, o której mowa powyżej dotyczy wybranych ustaleń tekstowych odnoszących się do obszaru objętego ww. planem, poza terenami objętymi uchwałą Nr XLIV/589/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, zmienioną uchwałą Nr XLVIII/628/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2021 r.

Pozostałe ustalenia w tekście planu oraz rysunek planu pozostają bez zmian.

Wprowadzone w tekście planu zmiany nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LIII/504/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 2018 r.

Zmienione ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

- art.1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zapisy projektu zmiany planu respektują zasady ochrony ładu przestrzennego i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wpływ zapisów projektu zmiany planu na środowisko będzie nieznaczny. Ustalenia nie wpływają na bezpieczeństwo ludności.

Nie dotyczą walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości nieruchomości, nie zmieniają określonej dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

Nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zabezpieczają potrzeby interesu publicznego.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem zmiany planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do zmiany planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu zmian wzięto pod uwagę interes prywatny i publiczny. W trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu wpłynęło 5 wniosków oraz uwag od osób fizycznych.

Ustalenia zmiany planu uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr XX/218/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 marca 2016 r., w której dopuszcza się podejmowanie kolejnych zmian obowiązującego planu w zależności od potrzeby.

Oceniając wpływ niniejszej zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta należy podkreślić, iż przedmiotowa zmiana planu nie będzie skutkować wydatkami. Natomiast wpływy do budżetu miasta z tytułu podatków związanych z nową zabudową, wskutek zwiększonych wskaźników powierzchni zabudowy, będą stanowić stały dochód miasta.

Przedmiotowy miejscowy plan jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.