

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XI/216/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 czerwca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego projektu planu jest:

- wskazanie możliwości rozwoju miejscowości Turów zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi, w dostosowaniu do występujących uwarunkowań;
- kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej z uwzględnieniem stanu zainwestowania, walorów przyrodniczych: terenów zieleni oraz terenów otwartych w dolinie rzeki Kanał Kopydłów-Krzyworzeka, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej;
- ustalenie przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określenie sposobu ich zagospodarowania i zabudowy;
- ochrona interesów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązują dwa miejscowe plany:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Gminy Wieluń, obejmującego obręb Turów, zatwierdzony uchwałą Nr XXXI/383/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 czerwca 2013 r. – plan sporządzony dla całego obrębu geodezyjnego Turów;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Gminy Wieluń obejmujących obręby: Turów i Widoradz, zatwierdzony uchwałą Nr XXX/304/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 9 grudnia 2016 r. – plan stanowiący punktową zmianę ww. opracowania.

Ww. opracowania wymagają aktualizacji pod kątem m.in. zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zgodnych z wprowadzonymi w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r. tj. np. tereny farm fotowoltaicznych oraz wnioskami osób prywatnych, zgłoszonymi w związku z planami inwestycyjnymi.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna umożliwia realizację docelowego zagospodarowania określonego w ww. zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i miasta Wieluń. Uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz zamierzenia właścicieli poszczególnych nieruchomości, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, zabudowy zagrodowej – RM, zabudowy usługowej – U, składów, magazynów, zabudowy usługowej – S/U, farm fotowoltaicznych – EF, dróg i ciągów publicznych – KD, urządzeń gospodarki wodnej – W, urządzeń gospodarki ściekowej – K, lasów – ZL, dolesień – ZLd, wód śródlądowych – WS, łąk i pastwisk – RŁ, terenów rolniczych – R oraz terenów rolniczych z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną oznaczone symbolem Rz.

Zgodnie z ustaleniami zmiany Studium jej rysunek przedstawia zgeneralizowany obraz użytkowania terenów, tzn. określone na ww. rysunku przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami (zarówno istniejącymi, jak i projektowanymi), które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji. Ponadto dopuszcza się przyjęcie w planie miejscowym m.in. przeznaczenie wynikające z obowiązującego miejscowego planu.

Zgodnie z powyższym, w obecnie procedowanym projekcie planu dla terenu B.4.S/U uwzględniono przeznaczenie ustalone w planie z 2013 r. w skorygowanym zasięgu wynikającym z faktycznego, istniejącego zagospodarowania działek nr ew. 478/1 i 2 stanowiących jedną nieruchomość.

Na rysunku projektu planu wrysowano wskazaną w zmianie Studium strefę 10H od elektrowni wiatrowej o całkowitej wysokości 35 m i mocy 0,12 MW zrealizowanej na podstawie pozwolenia na budowę w 2006 r. Uwzględniając, iż dla terenów oznaczonych symbolami: B.1.RM, B.3 RM, B.5.RM, B.13.RM zagospodarowanie i przeznaczenie terenów dla zabudowy zagrodowej zostały przesądzone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych w 2013 r i 2016 r., tj. po upływie siedmiu i dziesięciu lat od budowy elektrowni wiatrowej oraz ze względu, iż w niniejszym projekcie planu przeznaczenie to w zasięgu ww. strefy (poza działką nr ew. 478/2 przeznaczoną na składy i usługi) nie uległo żadnej zmianie, w tym wyznaczeniu nowych terenów, w obecnym projekcie planu utrzymano dotychczasowe zagospodarowanie i przeznaczenie tych terenów.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasobów środowiskowych i kulturowych, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §6-§9 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone

w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1029 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: stref ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, gazociągu wysokiego ciśnienia, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazów lokalizacji: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji lokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: EF, W, K oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

Ustalenia projektu planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym: tereny komunikacji – dróg i ciągów publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów oraz tereny, na których są zlokalizowane usługi publiczne oraz tereny obsługi technicznej: ujęcie wód podziemnych oraz przepompownia ścieków, a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną,

energię ciepłą, gaz, sieć teletechniczną oraz w zakresie gospodarki odpadami i postępowania z melioracjami i urządzeniami wodnymi (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia 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 projektu planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono ... uwag do projektu planu oraz ... uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Tereny objęte projektem planu zlokalizowane są w ramach istniejącej, częściowo zabudowanej struktury przestrzennej wsi Turów. Zasięgi terenów zabudowy wynikają z obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wieluń i stanowią ich uszczegółowienie. Położenie obszaru w sąsiedztwie dróg publicznych zapewnia łatwą dostępność do układu drogowego gminy i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Funkcjonowanie ustalonego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Ustalenia niniejszej projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr LXVII/842/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r., w której wskazuje się zasadność zakończenia rozpoczętej procedury sporządzania niniejszego projektu planu.

W swojej treści merytorycznej obecny projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż zmiany wprowadzane w stosunku do dotychczas obowiązujących miejscowych planów będą obciążać budżetu gminy w zakresie realizacji w bardzo niewielkim stopniu zweryfikowanego układu drogowego i związanej z powyższym uzupełnieniem infrastruktury technicznej. Wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z wyznaczeniem nowych terenów zabudowy będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla projektu planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.