

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych pomiędzy ulicą Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysławą sporządza się na podstawie art.15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., 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 LXVII/845/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów przemysłowych pomiędzy ulicą Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysławą.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych w ramach istniejącej dzielnicy działalności gospodarczej zlokalizowanej pomiędzy ulicami: Warszawską, Fabryczną, Długosza i Przemysławą.

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

- 1) dla miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. poz. 2388);
- 2) dla miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 7);
- 3) dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2014 r. poz. 1732);
- 4) dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr XXI/224/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 2069);
- 5) dla wybranych terenów przy ul. Baranowskiego, przy ul. Ciepłowniczej oraz przy ul. 18 Stycznia w Wieluniu zatwierdzony uchwałą Nr XXX/306/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 9 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 5828);
- 6) dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr LVI/538/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3752);
- 7) dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr LVI/539/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3753);
- 8) dla wybranego terenu w obszarze miasta Wieluń zatwierdzony uchwałą Nr X/176/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 maja 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 3566).

Zastąpienie ww. planów jednolitym dokumentem ułatwi na analizowanym obszarze dalsze działania inwestycyjne w ramach istniejącej dzielnicy działalności gospodarczej, a także umożliwi lokalizację urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, która została uwzględniona w obecnie obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Wieluń.

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

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., a także wymogi obowiązujących przepisów oraz wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Obszar objęty projektem planu wchodzi w skład dzielnicy działalności gospodarczej położonej na północno-wschodnich obrzeżach miasta, w ramach której działają m.in. takie firmy jak: Wielton, Gala Poland, Patrol. Część obszaru wchodzi w skład Podstrefy Wieluń w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej obejmującej kompleks 1 przy ul. Fabrycznej oraz kompleks 3 przy ulicach Fabrycznej i Rymarkiewicz.

W ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono: tereny usług lub produkcji – U-P, teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS, teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – WS-ZN, teren zieleni naturalnej – ZN, teren komunikacji kolejowej – KKK, teren drogi zbiorczej – KDZ, teren drogi lokalnej – KDL, tereny dróg dojazdowych – KDD.

Miejscowy plan uwzględnia wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasobów kulturowych i środowiskowych, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §7-§9 i §17 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, która zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 z późn. zm.), jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez ustalenie:

- strefy ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, związanej z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV,
- strefy ochronnej od istniejących kolektorów sanitarnych i deszczowych,

- strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW,
- lokalnych korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość terenów zieleni wzdłuż rzeki Kanał Wieluński, znajdujących się na zachód od obszaru objętego projektem planu z terenami otwartymi: rolniczymi, łąkami i pastwiskami oraz lasami położonymi po stronie wschodniej,
- obowiązku realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

Tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych ze względu na ustalone przeznaczenie dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U-P określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty w wysokości 30%; dla terenów oznaczonych symbolami: WS, WS-ZN, ZN, KKK, KDZ, KDL, KDD nie określa się stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: teren komunikacji kolejowej – bocznica kolejowa linii 181 Oleśnica – Herby Nowe, tereny dróg publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów, a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników. Projekt planu dopuszcza również możliwość lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach usług lub produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolem U-P.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i w odniesieniu do melioracji i urządzeń wodnych (§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 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, a także przeznaczenia terenów dla celów budowlanych, inwestycyjnych (tereny U-P) ustalonego w dotychczas obowiązujących miejscowych planach, w tym w odniesieniu do istniejących, poza obszarem objętym

niniejszym projektem planu, terenów oznaczonych symbolem U/MN graniczących z terenami oznaczonymi na projekcie planu symbolem U-P.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono uwag 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 wglądu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania obszaru objętego projektem planu wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Projekt nie narusza ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wieluń, zgodnie z którym tereny wchodzące w skład obszaru objętego projektem planu tworzą dzielnicę działalności gospodarczej.

Położenie obszaru w sąsiedztwie dróg i ciągów publicznych zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego gminy i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Funkcjonowanie planowanego 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 niniejszego 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 wskazano zasadność aktualizacji obowiązujących planów w dostosowaniu do bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa powyżej w niniejszym uzasadnieniu.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń nie będą obciążać budżetu gminy ponieważ w analizowanym obszarze nie wyznacza się nowych dróg, ani innych inwestycji celu publicznego realizowanych z środków budżetowych, a cały obszar posiada rozwinięty system sieci infrastruktury technicznej. W projekcie planu nieznacznie zwiększono zasięg terenów usług lub produkcji (U-P) oraz zweryfikowano niektóre wskaźniki zagospodarowania. Korzyści gminy z tytułu lokalizacji nowych lub rozwoju już istniejących podmiotów gospodarczych i nowych miejsc pracy będą mieć charakter długofalowy, a wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z nową zabudową mogą stanowić stały dochód gminy.

Powyższy stan uwzględnia załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, który odnosi się do sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.

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

Zbiór danych przestrzennych sporządzony dla przedmiotowego planu stanowi załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji 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.