

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia, 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 XXV/390/20 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 31 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia.

Celem regulacji zawartych w planie jest ustalenie zasad zagospodarowania rozwoju obszaru położonego w rejonie ul. 18 Stycznia – ul. Pionierów (południowej granicy miasta) oraz przeznaczenia dla rozwoju funkcji zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym charakterze i intensywności: zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej, rezydencjonalnej oraz mieszkaniowo-usługowej wraz z towarzyszącymi terenami zabudowy usługowej, obsługi komunikacji samochodowej zieleni urządzonej, w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Stare Sady.

Dla obszaru objętego projektem planu dotychczas obowiązywały dwa miejscowe plany:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, zatwierdzony uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. – plan miasta obejmujący niemal cały obszar objęty niniejszą zmianą planu;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia, zatwierdzony uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. – plan miasta obejmujący niewielki fragment obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

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. dotyczących kontynuacji rozwoju Osiedla Stare Sady.

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 – szeregowej –

MNS, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, zabudowy rezydencjonalnej – MR, zabudowy mieszkaniowo-usługowej – MN/U, zabudowy usługowej – U, urządzeń gospodarki wodnej – W, obsługi komunikacji samochodowej – KS, obsługi komunikacji samochodowej z towarzyszącą zielenią – KS/Z, zieleni urządzonej – ZP, komunikacji pieszej – placu publicznego – KX, dróg i ciągów publicznych – KD.

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 §7-§10 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: strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazów lokalizacji: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania, zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów, zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne oraz obowiązek dotrzymania normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska dla oddziaływania na środowisko, w tym emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych. Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jak dla terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, rekreacyjno-wypoczynkowych.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i różnicowanie 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: teren urządzeń gospodarki wodnej oznaczony symbolem W – obejmujący komunalne ujęcie wód podziemnych, tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP, teren komunikacji pieszej – plac publiczny oznaczony symbolem KX, tereny komunikacji: dróg i ciągów publicznych oznaczone symbolem KD wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów, 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, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i postępowania z melioracjami i urządzeniami wodnymi (§16 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. Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie terenów zainwestowanych. Położenie obszaru w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, 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 planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w zakresie realizacji układu drogowego i infrastruktury technicznej, natomiast wpływy do budżetu miasta z tytułu podatków związanych z nową zabudową 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.