

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sadowej w Wieluniu, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) w związku ze zmianą ww. ustawy poprzez zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, które weszły w życie 18 listopada 2015 r.

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 XIV/159/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu przy ul. Sadowej w Wieluniu.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest aktualizacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania dla zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami w formie jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Stare Sady z uwzględnieniem docelowej możliwości rozwoju urbanizacji w kierunku wschodnim.

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

Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz zmiany wynikające z zamierzeń właścicieli poszczególnych nieruchomości, w tym Gminy Wieluń, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zasady zagospodarowania dla obszaru objętego niniejszym planem, do czasu jego zatwierdzenia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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. Nr 231, poz. 2388).

Wprowadzone obecnie zmiany w stosunku do ww. planu zakładają zmianę przeznaczenia terenów obecnie niezagospodarowanych - obecnie użytkowanych rolniczo - na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami w formie jednostki przestrzennej, tereny zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej i komunikacji.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego niniejszym planem wyróżniono tereny zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy usługowej U, usług ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu U/Z, urządzeń obsługi komunikacji samochodowej KS, infrastruktury technicznej W, E, zieleni urządzonej – parkowej ZP, zieleni urządzonej – niskiej ZN oraz służące do ich obsługi tereny dróg publicznych KD, komunikacji pieszej KDX i pieszo-rowerowej KDY.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska przyrodniczego i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §6 - §9 tekstu planu. Ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu plan ustala m.in. poprzez: wyznaczenie terenu zieleni urządzonej - parkowej – ZP powiązanego z głównym ciągiem pieszym osiedla oraz terenu zieleni urządzonej - niskiej – ZN w rejonie włączenia planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV do planowanego RPZ „Sady”, wykorzystanie istniejących zadrzewień w ramach zagospodarowania ww. terenu zieleni urządzonej, obowiązek realizacji zieleni ozdobnej w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDX i U/Z oraz określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w ramach terenów przewidzianych do zachowania lub przekształcenia istniejącego zainwestowania lub lokalizacji nowej zabudowy.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz elementów środowiska kulturowego, bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej 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. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

Plan przyjmuje ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez: określenie wymagań dotyczących ochrony akustycznej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenie usług ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu (w przypadku lokalizacji placówki oświatowej – zabudowa związana ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub z opieką społeczną), dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów przeznaczonych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz terenów domów opieki społecznej, ustalenie strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenu urządzeń gospodarki elektroenergetycznej – E, wzdłuż granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obowiązek wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

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

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wyznaczenie terenów komunikacji (§14 i 26 tekstu planu).

Plan 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 (§15 tekstu planu).

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

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

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie złożono wniosków oraz złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej 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. Obszar przeznaczony pod zabudowę zlokalizowany jest w ramach już wykształconej struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta z dostępnością do układu komunikacyjnego oraz miejskich sieci infrastruktury technicznej. Pod względem funkcjonalnym i przestrzennym stanowi kontynuację Osiedla Stare Sady, jego układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej. Zgodnie z powyższym usytuowanie obszaru zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego miasta i umożliwia mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

W ramach planowanego zagospodarowania przewidziano główny ciąg łączący podstawowe elementy zagospodarowania projektowanej jednostki przestrzennej stanowiącej kontynuację Osiedla Stare Sady rozwiązując ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Ustalenia niniejszego 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 wskazano zasadność aktualizacji obowiązujących planów i zakończenie prac nad sporządzaniem przedmiotowego miejscowego planu.

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, ewentualnie placówki oświatowej lub opiekuńczej. Natomiast wpływy do budżetu miasta z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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.

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