

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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Błońskiej w Wieluniu w skład, którego wchodzi m.in. miejska oczyszczalnia ścieków oraz zakładowa oczyszczalnia Spółdzielni Dostawców Mleka w Wieluniu i którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr XXI/231/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu jest aktualizacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz określenie zasad zagospodarowania dla funkcji związanych z gospodarką ściekową miasta oraz produkcją energii elektrycznej i ciepłej w ramach planowanej biogazowni przemysłowej o maksymalnej mocy 1,5 MWe służącej do produkcji energii elektrycznej oraz wytwarzania ciepła dla potrzeb własnych oraz zaopatrywania w energię elektryczną, z uzyskanego w procesie fermentacji biogazu. Obszar objęty planem wchodzi w skład planowanej strefy działalności gospodarczej położonej w rejonie ulic: Sieradzkiej, Jagielly, Fabrycznej i Ciepłowniczej.

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów wchodzących w skład obszaru objętego niniejszym planem, do czasu jego zatwierdzenia określają:

- miejscowy planu 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),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony Uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. poz.7).

Wprowadzone obecnie zmiany w stosunku do ww. planów zakładają uszczegółowienie ustaleń w dostosowaniu do stanu użytkowania oraz umożliwiają w sąsiedztwie istniejących oczyszczalni ścieków lokalizację biogazowni przemysłowej.

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 Gminy Wieluń zdefiniowanych w ww. uchwale Rady Miejskiej, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Planowana ww. inwestycja, ze względu na swój charakter, w pełni wpisuje się w politykę państwa określoną m. in. w „Polityce energetycznej Polski do 2030 roku”, która zawiera pakiet działań, mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego, konkurencyjności gospodarki, jej efektywności energetycznej oraz ochrony środowiska. Wśród wymienionych celów strategicznych polityki państwa jest wspieranie rozwoju odnawialnych źródeł energii i uzyskanie 15,0% udziału energii pochodzącej z tych źródeł do roku 2020 oraz 20% do roku 2030.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego niniejszym planem wyróżnia się następujące tereny zabudowy: urządzenia gospodarki ściekowej K, urządzenia elektroenergetyki, ciepłownictwa oznaczone symbolem E, C oraz tereny dróg: publicznej KD i wewnętrznej KDW oraz wód śródlądowych WS.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony ładu przestrzennego, środowiska przyrodniczego i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §5 – §9 tekstu planu.

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, między innymi poprzez: ustalenie strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnej z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, obowiązek ustalenia strefy bezpieczeństwa zawierającej się w obrębie wymienionej wcześniej strefy, ustalenie strefy zieleni, ustalenie strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych, a także inne szczegółowe warunki, w tym dla biogazowni, dotyczące sposobu zagospodarowania terenów objętych planem.

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

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

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

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie i określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wyznaczenie terenów komunikacji (§14, §20 tekstu planu).

Plan zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w energię ciepłą, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w sieć telefoniczną i teleinformatyczną, gospodarki odpadami (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem 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 poszczególnych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono uwag oraz uwagi 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 ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, ochronę środowiska i walorów kulturowych oraz walory ekonomiczne. Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie oraz usytuowanie zainwestowanych terenów. Obszar objęty planem wyposażony jest w układ komunikacji oraz infrastrukturę techniczną. Położenie nieruchomości zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego miasta i umożliwia mieszkańcom (pracownikom) 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 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 możliwość aktualizacji obowiązujących planów w dostosowaniu do aktualnych potrzeb, zwłaszcza gdy ich realizacja wymaga uwzględnienia obecnych przepisów.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy nie będą obciążały budżetu gminy. Powyższe potwierdza załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie oraz prognoza skutków finansowych.

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