

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów 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 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 XXIV/255/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, zmienionej uchwałą Nr XXXIV/339/17 z dnia 15 lutego 2017 r.

Planem objęto 40 terenów położonych w 31 różnych lokalizacjach w obszarze miasta Wielunia.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu uszczegółowienie i weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb przekształcenia i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania oraz realizacji zagospodarowania pojedynczych działek, nieruchomości w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

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

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dla obszaru pomiędzy: ul. Kaliską, św. Barbary i Kopernika zatwierdzona uchwałą nr XVII/122/99 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 grudnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2000 r. Nr 47 poz. 264);
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dla obszaru w rejonie ulic. Wodna, Głowackiego, Kochelskiego zatwierdzona uchwałą nr XXVII/174/00 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 września 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2000 r. Nr 128 poz. 730);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych zatwierdzony uchwałą nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r. Nr 249 poz. 1921);

- 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);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popiełuszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe–Wieluń zatwierdzony uchwałą nr X/113/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 sierpnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 302 poz. 3057);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń obejmującego następujące obszary: obszar nr 1 – teren w rejonie ulic: Częstochowskiej, Polnej i Granicznej, obszar nr 2 – teren w rejonie składowiska „Ruda”, obszar nr 3 – teren w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Kopernika, św. Barbary i Zielonej zatwierdzony uchwałą nr XII/122/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 413 poz. 4716);
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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);

Wprowadzone obecnie zmiany w stosunku do ww. planów zakładają zmianę lub uszczegółowienie ustaleń, w tym m. in. w zakresie weryfikacji: linii zabudowy, wskaźników zabudowy oraz zmiany funkcji terenów budowlanych.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego niniejszym planem wyróżniono tereny zabudowy: mieszkaniowej śródmiejskiej MŚ, mieszkaniowej wielorodzinnej MW, mieszkaniowej jednorodzinnej MN, mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy gospodarstw ogrodniczych MN/RO, usługowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej U/MN, usługowej U, przemysłowo-usługowej P-U, a także tereny łąk i pastwisk RŁ, teren wód śródlądowych oraz tereny dróg i ciągów publicznych KD.

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 oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §6-§9 tekstu planu.

Między innymi plan ustala: szczególnie eksponowane elewacje wymagające odpowiedniego kształtowania oraz strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”. 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405), 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: stref ochronnych od sieci uzbrojenia, strefy ochronnej od cmentarza, strefy ograniczonej wysokości zabudowy i inwestowania od projektowanego lądowiska śmigłowców sanitarnych, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, zakazu stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych. Ponadto plan określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży oraz tereny domów opieki społecznej.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie dla poszczególnych terenów zróżnicowanej stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, 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 określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wyznaczenie terenów komunikacji (§14, §27 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 cieplną, 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 złożono uwagi oraz 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. Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w ramach już wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wyposażonej w układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną. Wszystkie tereny mają zapewniony dostęp do podstawowego układu drogowego miasta oraz możliwość wykorzystania publicznego transportu zbiorowego. W ramach planowanego zagospodarowania przewidziano kilka ciągów pieszo-jezdných łączących podstawowe elementy zagospodarowania jednostek przestrzennych – rozwiązanie 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 nowych odcinków układu drogowego i infrastruktury technicznej dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej (będą stanowiły wydatki jednorazowe, które później będą ograniczały się jedynie do utrzymania powyższych inwestycji). 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.