

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 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 XXXIV/340/17 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest aktualizacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które dotyczą zasad zagospodarowania wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia w dostosowaniu do występujących uwarunkowań oraz planowanych zamierzeń inwestycyjnych dla: włączenia fragmentu ul. Fabrycznej do terenu zakładu produkcyjnego – Wielton S.A., rozbudowy centrum ogrodniczego LILIA, zaktualizowania przebiegu ul. Głębokiej, utworzenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dostosowania przeznaczenia terenu do stanu istniejącego, zmiany linii zabudowy i parametrów zabudowy do istniejącego i planowanego zagospodarowania.

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:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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) dla części obszaru objętego planem oznaczonej numerami 1, 2, 3, 4 na rysunku planu;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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) dla części obszaru objętego planem oznaczonej numerem 3 na rysunku planu;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą nr XII/122/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 października 2011 r. i Uchwałą nr XIV/162/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 grudnia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 413 poz. 4716 i 4717) dla części obszaru objętego planem oznaczonej numerem 5 na rysunku planu;

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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) dla części obszaru objętego planem oznaczonej numerami 3, 6 na rysunku planu;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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) dla części obszaru objętego planem oznaczonej numerem 1 na rysunku planu.

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, usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej U/MN, usługowej U, przemysłowo-usługowej P-U oraz teren zieleni urządzonej ZP i 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, przyrody 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.

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 2017 r. poz. 1405 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 ustalenie: stref ochronnych od sieci uzbrojenia, 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 powyżej dopuszczalnych parametrów. Ponadto plan określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, tereny mieszkaniowo-usługowe.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i różnicowanie 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 podstawowym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania 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, §23 tekstu planu).

Plan zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, 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 pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono 2 uwagi oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas drugiego 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 pierwszego i drugiego 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. Prawie wszystkie tereny są w całości lub części zabudowane (z wyjątkiem jednego) oraz usytuowane przy istniejących ulicach. Usytuowanie obszaru zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego miasta i umożliwia mieszkańcom i użytkownikom wykorzystanie 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.

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 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.