

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa, 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 XXI/228/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa, zmienionej uchwałą Nr XLI/414/17 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 26 września 2017 r.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest aktualizacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które dotyczą zasad zagospodarowania wybranych terenów w obszarze miasta i gminy Wieluń w dostosowaniu do występujących uwarunkowań oraz planowanych zamierzeń inwestycyjnych dla: terenu zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej przy ul. Krakowskie Przedmieście; terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Kościuszki i w Dąbrowie; terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym z gospodarstwami ogrodnictwami) w Dąbrowie przy ul. Pszennej i ul. Bojarowskiej; terenów zabudowy wielorodzinnej w Dąbrowie; terenów zabudowy rezydencjonalnej przy ul. Kijak; terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego), Wiejskiej, Przemysłowej, Rymarkiewicz; terenów zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki przy ul. POW i ul. Kijak; terenów zabudowy usługowej przy ul. Zielonej i ul. Krakowskie Przedmieście; terenów zabudowy przemysłowo-usługowej przy ul. J. Żubr i ul. Warszawskiej; terenu zabudowy zagrodowej przy ul. Rymarkiewicz.

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 określa 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 obszaru położonego pomiędzy ul. Wysockiego, Sieradzką i Kolejową

w mieście i gminie Wieluń zatwierdzony uchwałą Nr IX/54/07 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2007 r. Nr 195 poz. 1837), 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 miasta i gminy Wieluń obejmujący 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 miasta Wielunia 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) oraz 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. obowiązujących miejscowych planów zakładają zmianę lub uszczegółowienie ustaleń m.in. w związku ze stanem faktycznym zagospodarowania poszczególnych terenów, planowanych zamierzeń inwestycyjnych (m.in. konieczność zmiany funkcji podstawowej terenów).

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego niniejszym planem wyróżniono tereny zabudowy: mieszkaniowej śródmiejskiej - MŚ, mieszkaniowej wielorodzinnej - MW, mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny w ramach struktur przestrzennych w formie jednorodnych osiedli, zespołów zabudowy - MN1, mieszkaniowej jednorodzinnej z gospodarstwami ogrodniczymi – MN/RO, rezydencjonalnej - MR, usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - U/MN, usługowej z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki, terenu – U/Z, usługowej – U, przemysłowo-usługowej P-U, zagrodowej – RM. Ponadto wyróżniono także tereny: obsługi komunikacji samochodowej – KS, użytków rolnych – R, dolin cieków - łąki i pastwiska – RŁ, dróg i ciągów publicznych – KD oraz drogi wewnętrznej – KDW.

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 jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, tereny zabudowy zagrodowej i tereny mieszkaniowo-usługowe.

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 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, §33 tekstu planu). a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników. Odstępuje się od powyższego tylko w odniesieniu do sytuacji, gdy występujące uwarunkowania uniemożliwiają realizację tych ustaleń. Powyższe dotyczy istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej oraz działek, w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MŚ, na którym ze względu na ład przestrzenny i eksponowane położenie (skrzyżowanie ulic Krakowskie Przedmieście i Reformackiej) zasadne jest wymiana, uzupełnienie zabudowy, sytuowanej w ustalonych obowiązujących liniach, które pokrywają się z liniami rozgraniczającymi ulic, a będących w analogicznej sytuacji, jak budynki wymienione powyżej.

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 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono uwag 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. W większości tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w ramach już wykształconej struktury funkcjonalno - przestrzennej miasta wyposażonej w układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną. Usytuowanie obszaru zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego miasta i umożliwia mieszkańcom i użytkownikom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

- 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.