

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 XLVIII/464/17 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest uszczegółowienie i weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dla potrzeb:

- rozwoju placówek oświatowych usytuowanych przy ulicach: Wodnej, P.O.W., Wyszyńskiego, Szkolnej – 3 Maja oraz Sieradzkiej;
- 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 wnioski dotyczące planowanych zamierzeń inwestycyjnych, 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 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 1, 2, 4, 5 na rysunku planu;

Wprowadzone obecnie zmiany w stosunku do ww. planu zakładają uściślenie przeznaczenia w dostosowaniu do faktycznego sposobu użytkowania, w tym wyodrębnienie innych funkcji występujących w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej oraz uściślenie parametrów dotyczących

zagospodarowania i zabudowy z uwzględnieniem planowanych inwestycji tj. np. rozbudowa budynków usługowych, w tym przedszkoli, budowa parkingu w celu poprawy bilansu miejsc parkingowych w rejonie Starego Miasta.

Zgodnie z powyższym w ramach obszarów objętych niniejszym planem wyróżniono tereny zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej MW, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U, usługowej U, usług oświaty UO, obsługi komunikacji samochodowej KS, zieleni urządzonej Z, dróg 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 kształtowania 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.

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 strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, strefy ochronnej od cmentarza, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową. Ponadto plan określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

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 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 wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono uwag oraz uwag do prognozy oddziaływania na środowisko.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania terenów objętych planem wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Wszystkie tereny objęte planem zlokalizowane są w ramach już wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta Wielunia całkowicie 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 terenu 9U przewidziano lokalizację parkingu dla samochodów osobowych i autobusów (w tym dla potrzeb ruchu turystycznego, wydarzeń okolicznościowych w rejonie Starego Miasta) oraz konieczność uwzględnienia powiązania funkcjonalno-przestrzennego w formie ciągu pieszego i/ lub pieszo-jezdnego zapewniającego obsługę komunikacyjną sąsiadującego od południa terenu oraz dostępność pieszą do ul. Reformackiej - 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 w dostosowaniu do bieżących potrzeb - planowanych zamierzeń.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie układu komunikacji i 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.