

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 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. oraz uchwały Nr LVI/538/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r.

Do uchwały Nr LVI/538/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zostało wydane rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Łódzkiego z dnia 2 sierpnia 2018 r. pismo znak: PNIK-I.4131.627.2018 stwierdzające nieważność ww. uchwały. Powyższe rozstrzygnięcie stwierdziło niezgodność ww. uchwały z obowiązującymi przepisami, w części dotyczącej terenów oznaczonych w przedmiotowym planie symbolami:

- 32MN1 – 36MN1 – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny w ramach struktur przestrzennych w formie jednorodzinnych osiedli, zespołów zabudowy,
- 8U – zabudowa usługowa.

W związku z zarzutami organu nadzoru, w odniesieniu do ww. terenów wprowadzono następujące uzupełnienia w tekście planu:

- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 34MN1 – 36MN1 w planie ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działek o powierzchni poniżej 750 m² – 45%,
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 32MN1 – 36MN1 w planie określono kąt nachylenia połaci dachowych – od 25° do 40°.
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8U w planie ustalono maksymalną wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne,
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8U w planie określono kąt nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°.

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 przekształcenia i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania oraz realizacji zagospodarowania pojedynczych działek, nieruchomości w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń

inwestycyjnych. Wprowadzenie ww. uzupełnień pozwala na pełne dostosowanie planu do wymogów obowiązujących przepisów prawa.

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 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 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 jednorodzinnej MN1 oraz usługowej U.

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.

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 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: 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.

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 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 działek, na których ze względu na ład przestrzenny zasadne jest uzupełnienie zabudowy sytuowanej w ustalonej na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy, która pokrywa się z linią rozgraniczającą ulicy, oraz dla których ze względu na faktyczne zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej.

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 ... uwag oraz ... uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu 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.

- 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 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.