

## UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) 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 zainicjowanej uchwałą nr LIV/515/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze miasta Wielunia.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest weryfikacja ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych dotyczących istniejącego zakładu produkcyjnego – Wielton S.A zlokalizowanego przy ulicach Rymarkiewicz i Żołnierzy Niezłomnych.

Zakres sporządzonego projektu 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 projektem planu do czasu jego zatwierdzenia określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony Uchwałą Nr XXX/306/16 dla wybranych terenów przy ul. Baranowskiego, przy ul. Ciepłowniczej oraz przy ul. 18 Stycznia w Wieluniu z dnia 9 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 5828).

Wprowadzone obecnie zmiany w stosunku do ww. planu zakładają zmianę lub uszczegółowienie ustaleń, w tym m. in. weryfikację: linii zabudowy, zasięgu strefy ochrony archeologicznej oraz umożliwienie przebudowy lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia. Zgodnie z dotychczasowym planem w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono teren zabudowy przemysłowo-usługowej P-U (zakład produkcyjny – Wielton S.A.) oraz teren drogi publicznej KD (ul. Żołnierzy Niezłomnych).

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 (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2081), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

W projekcie planu przyjmuje się ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez ustalenie: stref ochronnych od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, obowiązku nasadzeń szpalerowych zieleni na terenie zabudowy przemysłowo-usługowej wzdłuż wspólnych granic z terenami zabudowy mieszkaniowej, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, wymogu, iż zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami.

W projekcie planu uwzględnia się walory ekonomiczne przestrzeni, czego odzwierciedleniem jest określenie stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

Ustalenia projektu planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz wyznaczenie terenu komunikacji (§14, §18 tekstu planu).

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych, 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 projektu planu prowadzona była 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 terenu 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 zasad zagospodarowania obszaru objętego projektem planu wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w ramach wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta wyposażonej w układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną. Usytuowanie obszaru zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego miasta i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

Funkcjonowanie planowanego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

- art. 15 ust. 1, pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego projektu 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 i planowanych zamierzeń.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy stwierdzić, iż ze względu na to, że obszar posiada pełną dostępność w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, gmina wskutek uchwalenia planu nie poniesie żadnych dodatkowych kosztów związanych z realizacją dróg i infrastruktury technicznej. Natomiast wpływy do budżetu z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy. Powyższe potwierdza załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie oraz prognoza skutków finansowych.

Przedmiotowy projekt planu został sporządzony w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.