

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze obrębu Ruda i Rychłowice, 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 LVII/553/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze w obrębu Ruda i Rychłowice.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest ustalenie zasad zagospodarowania dla funkcji przemysłowo-usługowej w ramach planowanej dzielnicy działalności gospodarczej położonej wzdłuż ul. Częstochowskiej z dostosowaniem do występujących uwarunkowań oraz planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Lokalizację planowanej dzielnicy działalności gospodarczej w pełni uzasadnia jej dogodne położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, na obrzeżu miasta, w sąsiedztwie ul. Częstochowskiej – obecnie drogi krajowej nr 43 relacji Wieluń - Częstochowa, co potwierdza już rozpoczęty proces inwestycyjny - usytuowanie istniejących firm.

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 niewielkiej części obszaru objętego niniejszym projektem planu do czasu jego zatwierdzenia określa zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń dotycząca gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Bąków – Wieluń – Działoszyn zatwierdzona Uchwałą nr XXIV/154/2000 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 30 czerwca 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 106 z 16.08.2000 r. poz.581). Wobec braku planowanej realizacji tej inwestycji ustalenia ww. planu straciły aktualność.

W ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy przemysłowo - usługowej oznaczone symbolem P-U, teren urządzeń gospodarki wodnej - komunalnego ujęcia wody przy ul. Częstochowskiej oznaczony symbolem W, przeznaczone do ich obsługi tereny dróg i ciągów

publicznych oznaczone symbolem KD oraz tereny użytków rolnych oznaczone symbolem R usytuowane na obrzeżach strefy działalności gospodarczej.

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: strefy ochronnej od istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia, strefy zieleni izolacyjnej w ramach jednego z terenów przemysłowo – usługowych oddzielającej funkcję przemysłową od zlokalizowanej poza obszarem objętym planem funkcji 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 terenów komunikacji (§14, §20 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 terenów objętych planem wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie obszaru oraz usytuowanie terenów zainwestowanych. Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejącej zabudowy i stanowią jej kontynuację. Położone są korzystnie pod względem dostępu do infrastruktury technicznej. Część terenów posiada dostęp do istniejącego układu drogowego.

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 opracowaniu tym wskazano zasadność sporządzania planów, dla obszarów w gminie dotychczas nieobjętych miejscowymi planami (zwłaszcza w odniesieniu do tych sąsiadujących z miastem, gdzie występuje nasilenie procesów inwestycyjnych), w celu porządkowania istniejącego zagospodarowania oraz racjonalnego zarządzania przekształceniami struktury funkcjonalno – przestrzennej.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy głównie w zakresie budowy nowego układu komunikacyjnego, włącznie z wykupem części gruntów na ten cel. Obszar posiada częściowo rozwinięty system sieci infrastruktury technicznej. Korzyści gminy z tytułu lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych i nowych miejsc pracy będą mieć charakter długofalowy, a wpływy do budżetu 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 projekt planu został sporządzony w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.

