

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do projektu 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. 2018 poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) 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/552/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zmienionej uchwałą Nr III/31/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 grudnia 2018 r.

Planem zostało objętych 13 terenów położonych w czterech różnych lokalizacjach w obszarze miasta Wielunia w rejonie ulic: Kaliska – Nowy Rynek – św. Barbary – Kopernika; Warszawska – Kochelskiego; Warszawska – Staszica – Chopina; Stodolniana – Popiełuszki.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest uszczegółowienie i weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

Zakres sporządzonego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ww. 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 obszaru objętego niniejszym projektem planu do czasu jego zatwierdzenia określa:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dla obszaru pomiędzy: ul. Kaliską, św. Barbary i Kopernika zatwierdzonego uchwałą nr XVII/122/99 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 grudnia 1999 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą nr XXXII/400/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 września 2013 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r.;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popiełuszki, POW i linii kolejowej relacji

Herby Nowe - Wieluń zatwierdzony uchwałą Nr X/113/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 sierpnia 2011 r.;

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 11 kwietnia 2014 r.

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 wybranych terenów.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego niniejszym planem wyróżniono tereny zabudowy: mieszkaniowej śródmiejskiej MŚ, mieszkaniowej jednorodzinnej MN1 i MN2, usługowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej U/MN, usługowej U, przemysłowo-usługowej P-U, urządzeń obsługi komunikacyjnej publicznej KS, urządzeń gospodarki elektroenergetycznej E, ogrodów działkowych ZD oraz tereny dróg i ciągów 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 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 sporządzanej 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 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.), 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, strefy zieleni izolacyjnej w ramach terenu przemysłowo – usługowego oddzielającej funkcję przemysłową od zlokalizowanej poza obszarem objętym planem funkcji mieszkaniowej, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, 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, §28 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.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń nie będą obciążać budżetu gminy – tereny są położone w zasięgu miejskich sieci infrastrukturalnych oraz są obsługiwane przez istniejące ulice. 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.