

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze obrębu Dąbrowa, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 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 zainicjowanej uchwałą Nr LVII/550/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obszarze obrębu Dąbrowa.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb przekształcenia i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania oraz rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym z dopuszczeniem zabudowy usługowej, w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

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 obszaru położonego pomiędzy ul. Wysockiego, Sieradzką i Kolejową w mieście i gminie Wieluń zatwierdzony uchwałą nr IX/54/07 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 kwietnia 2007 r.

W ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - tereny w ramach struktur przestrzennych w formie jednorodnych osiedli, zespołów oznaczone symbolem **MN1**, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczony symbolem **MN/U** zlokalizowany przy ul. Bojarowskiej. Uzupełnienie powyższych terenów stanowią: teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **Z**, teren urządzenia gospodarki wodnej (istniejące ujęcie wody) oznaczony symbolem **W** oraz tereny układu komunikacji oznaczone symbolem **KD**, które stanowią: publiczne drogi (lokalna KD-L i dojazdowe KD-D) oraz publiczne ciągi pieszo – jezdne KD-Y.

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, ustalenie obowiązku zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 7Z w formie parku kieszonkowego oraz nasadzeń w formie szpaleru drzew zlokalizowanego wzdłuż ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L1/2 od terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem 7Z do ul. Bojarowskiej oraz uwzględnienie strefy ochrony bezpośredniej studni głębinowej – ujęcia wody podziemnej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12W zgodnie z udzielonym pozwoleniem wodnoprawnym określającym warunki szczególnego korzystania z tych wód, a także minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową.

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, §22 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 cieplną, 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 uwag do planu, natomiast 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 wykształcającej się struktury funkcjonalno-przestrzennej obrębu Dąbrowa, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Wieluń, wyposażonej w układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną. Usytuowanie obszaru zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego obrębu Dąbrowa i miasta Wielunia, a także 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 nie posiada pełnej dostępności w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, gmina wskutek uchwalenia planu może ponieść dodatkowe koszty związane z realizacją w zależności od zapotrzebowania nowych odcinków publicznych: dróg i ciągów pieszo – jezdnych oraz 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.