

## UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, przy ulicach: Sieradzkiej, Jagiełły, Fabrycznej i Ciepłowniczej, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 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, która została zainicjowana uchwałą Nr XIV/161/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, przy ulicach: Sieradzkiej, Jagiełły, Fabrycznej i Ciepłowniczej.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest aktualizacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów poprzez ustalenie zasad zagospodarowania funkcji przemysłowo-usługowej w ramach planowanej dzielnicy działalności gospodarczej położonej w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej z dostosowaniem do występujących uwarunkowań oraz planowanych zamierzeń inwestycyjnych, z uwzględnieniem walorów przyrodniczych rzeki Kanał Wieluński.

Lokalizację planowanej dzielnicy działalności gospodarczej w pełni uzasadnia jej położenie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i możliwości uzbrojenia obszaru wynikające z bliskiego bądź bezpośredniego sąsiedztwa: RPZ 110/15 kV „Wieluń”, Ciepłowni Miejskiej, oczyszczalni ścieków komunalnej oraz zakładowej, istniejących sieci uzbrojenia: licznych linii elektroenergetycznych, ciepłowniczej, kolektorów sanitarnych i deszczowych, odbiornika wód deszczowych – rzeki Kanał Wieluński, a także linii kolejowej umożliwiającej poprzez planowane bocznice obsługę przyległych terenów.

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 Gminy Wieluń, a także wnioski złożone przez właścicieli poszczególnych nieruchomości i instytucje oraz treści wynikające z uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zasady zagospodarowania dla poszczególnych terenów wchodzących w skład obszaru objętego niniejszym planem, do czasu jego zatwierdzenia określają:

- miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony Uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 231, poz. 2388),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia – ulica Fabryczna, działki: część dz. nr 3 i 4/4 zatwierdzony Uchwałą Nr XX/190/04 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 czerwca 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2004 r. Nr 251, poz. 2186).

Zgodnie z tymi planami tereny położone na południe od linii kolejowej nr 181 oraz w sąsiedztwie ul. Fabrycznej i bocznic kolejowej były przeznaczone dla funkcji przemysłowo-usługowej, natomiast na północ od tej linii tereny nie były przewidziane do urbanizacji.

Wprowadzone obecnie zmiany w stosunku do ww. planów zakładają zmianę lub uszczegółowienie ustaleń, w tym m. in. w zakresie zasięgu terenów przeznaczonych do urbanizacji, weryfikacji przeznaczenia terenów, linii zabudowy, wskaźników zabudowy.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego niniejszym planem wyróżniono tereny zabudowy przemysłowo-usługowej (P-U) wraz ze służącymi do ich obsługi terenami: urządzeń obsługi komunikacji publicznej i indywidualnej (KS) oraz dróg publicznych (KD) i drogi wewnętrznej (KDW). Uzupełnienie ww. przeważającej funkcji stanowią tereny komunikacji kolejowej (KK) oraz zlokalizowane na obrzeżach obszaru objętego planem tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z gospodarstwami ogrodnictwami (MN/RO), a także tereny otwarte zlokalizowane wzdłuż rzeki Kanał Wieluński (WS) oraz pozostałych cieków wodnych: zieleń leśna (ZL), zieleń naturalna (ZN), zieleń naturalna z dopuszczeniem zbiorników retencyjnych (ZN/WS), użytki rolne (R).

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 w tym krajobrazów kulturowych 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 2020 r. poz. 283 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: strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu związanej z rozmieszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 KW, stref ochronnych od: napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV, ciepłociągu, kolektorów sanitarnych i kolektorów deszczowych. W planie wyznacza się również strefę zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy położonej w bliskim sąsiedztwie terenu zabudowy mieszkaniowej, strefę o podwyższonym

parametrze minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, a także minimalną liczbę miejsc parkingowych, w tym również dla osób posiadających kartę parkingową, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, ustalenia dotyczące oddziaływania na środowisko z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym zakaz stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów. Ponadto w odniesieniu do zabudowy przemysłowo-usługowej plan ustala obowiązek zachowania norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiałów budowlanych o odpowiedniej izolacyjności, odpowiedniej mocy akustycznej urządzeń, ekranów akustycznych osłaniających urządzenia itp.).

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest określenie dla poszczególnych terenów 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, §28 tekstu planu).

Plan zabezpiecza obsługę infrastruktury technicznej, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności 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 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 poszczególnych terenów brano pod uwagę interes publiczny i prywatny, analizowano zgłaszane w trakcie sporządzania projektu planu zamierzenia inwestycyjne oraz ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów, a także przeznaczenia terenów dla celów budowlanych, inwestycyjnych (tereny P-U) ustalonego w dotychczas obowiązujących miejscowych planach, w tym w odniesieniu do istniejących ogrodów działkowych.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko nie złożono uwag, co znalazło odzwierciedlenie w załączniku nr 2 do uchwały przedłożonym na sesji Rady Miejskiej w Wieluniu w dniu 26 września 2017 r. W związku z brakiem akceptacji dla parametrów zagospodarowania ustalonych indywidualnie dla terenu oznaczonego symbolem 9P-U, w projekcie wprowadzono stosowne zmiany i ponowiono w niezbędnym zakresie czynności formalne, w tym wyłożenie projektu do publicznego wglądu. Podczas ponownego – drugiego wyłożenia do publicznego wglądu do

projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły 4 uwagi. W trakcie sesji w dniu 17 czerwca 2019 r. Rada Miejska w wyniku głosowania zdecydowała o uwzględnieniu przedmiotowych uwag. W projekcie planu wprowadzono zmiany wynikające z ww. stanowiska Rady Miejskiej dotyczące przede wszystkim sposobu zaopatrzenia w energię ciepłą, w tym wykluczenia lokalizacji elektrociepłowni do spalania biomasy (również dla potrzeb wytwarzania energii elektrycznej), wytycznych organu nadzorczego w zakresie niewyznaczania publicznych ciągów pieszo-jezdných (KD-Y) na gruntach prywatnych oraz korekty przebiegu drogi 3KD-L w celu eliminacji kolizji z ewentualną lokalizacją na gruncie komunalnym odwiertu dla potrzeb geotermii.

W związku z powyższym projekt planu podlegał ponowieniu w niezbędnym zakresie czynności formalnych, w tym kolejnemu – trzeciemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Podczas tego wyłożenia do publicznego wglądu do projektu planu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły ..... uwagi. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego 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 pobliżu istniejącej zabudowy i stanowią jej kontynuację. Położone są korzystnie pod względem dostępu do infrastruktury technicznej. Część terenów posiada dostęp do istniejącego układu drogowego. Położenie obszaru zapewni łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego miasta i umożliwi pracownikom przyszłych zakładów 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 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 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 rozwinięty system sieci infrastruktury technicznej – głównie w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną. Korzyści gminy z tytułu lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych i nowych miejsc pracy będą mieć charakter długofalowy, a 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.