

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Masłowice 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.).

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 X/178/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Masłowice.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania centralnej części obrębu Masłowice z uwzględnieniem występujących walorów środowiska przyrodniczego (dolina rzeki Pysznnej) i kulturowego (zabytkowe: dwór z zespołem folwarcznym oraz parkiem), a także w odniesieniu do lokalizacji budynków mieszkalnych oraz o funkcji mieszanej w skład, której wchodzi funkcja mieszkaniowa w związku z wymogami przepisów odrębnych o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych i położeniem fragmentu obszaru objętego planem w strefie „10H” od istniejącej elektrowni wiatrowej usytuowanej w gminie Czarnożyły.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna umożliwia realizację docelowego zagospodarowania określonego w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy i miasta Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LIII/504/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 2018 r. Uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów oraz zamierzenia właścicieli poszczególnych nieruchomości, a także wnioski złożone przez instytucje oraz wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Zgodnie z powyższym, w ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono tereny: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - MW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, zabudowy zagrodowej - RM, zabudowy usługowej - U, zabudowy kultu religijnego - UK, zabudowy usług oświaty - UO, zabudowy usług badawczych - UI, obsługi komunikacyjnej indywidualnej – KS, zieleni urządzonej - ZP, łąk i pastwisk - RL, rolnicze - R, wód powierzchniowych śródlądowych płynących - WSp, dróg i ciągów publicznych - KD, dróg wewnętrznych - KDW.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

- art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasobów kulturowych i środowiskowych, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, określono w §7-§10 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone 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. 2020 poz. 283 z późn. zm.), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

Projekt planu przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: strefy zieleni izolacyjnej, strefy ochronnej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zakazu stosowania urządzeń i technologii powodujących emisję zanieczyszczeń stałych i gazowych powyżej dopuszczalnych parametrów. Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów zabudowy zagrodowej, terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty, tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego: tereny usług oświaty, tereny komunikacji – dróg i ciągów publicznych wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów (§15, §31 tekstu planu), a także ustala obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i postępowania z melioracjami i urządzeniami wodnymi (§16 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 wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu

środków komunikacji elektronicznej, wyłożenie do publicznego wglądu, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wyodrębnionych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono [...] uwag oraz [...] uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu lokalizacji stref nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Tereny objęte projektem planu zlokalizowane są w ramach istniejącej, częściowo zabudowanej struktury przestrzennej wsi Masłowice. Zasięgi terenów zabudowy wynikają z obowiązującej Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wieluń z ich uszczegółowieniem - dostosowaniem do faktycznego zagospodarowania (istniejące granice działek, budynki). Położenie obszaru w sąsiedztwie dróg i ciągów publicznych zapewnia łatwą dostępność do zewnętrznego układu komunikacyjnego oraz do układu drogowego gminy i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Funkcjonowanie ustalonego 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 marzec 2016 r. W ww. analizie, zobowiązuje się Burmistrza Wielunia do sukcesywnego przedkładania Radzie Miejskiej w Wieluniu projektów uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów dotychczas nieobjętych planami w miarę wystąpienia bezpośredniej potrzeby i zaistnienia odpowiednich warunków.

Oceniając wpływ niniejszego projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń będą obciążać budżet gminy w zakresie wykonania miejscowych poszerzeń linii rozgraniczających istniejących dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Natomiast wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z nową zabudową będą stanowić stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.