

## UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do zmiany 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 (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr LVI/724/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/267/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 października 2019 r.

Celem sporządzenia ww. zmiany planu jest zmiana brzmienia wybranych ustaleń tekstowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/267/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 października 2019 r. w sposób umożliwiający lepsze dostosowanie wykorzystania terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej oraz działalności gospodarczej do aktualnych potrzeb i zamierzeń inwestycyjnych.

Przedmiotowa zmiana ustaleń tekstowych dotyczy weryfikacji dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy, budowli i urządzeń i obejmuje:

- dla terenu oznaczonego symbolem 3U (teren zabudowy usługowej) – doprecyzowanie maksymalnej wysokości, w odniesieniu do zabudowy i budowli, co umożliwi wyeliminowanie dotychczasowych wątpliwości interpretacyjnych dotyczących lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości kolizyjnej względem śródmiejskiego charakteru otoczenia,
- dla terenu oznaczonego symbolem 1MŚ (teren zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej) – zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, w celu umożliwienia uzupełnienia luk w zabudowie wzdłuż ulicy Nowy Rynek w nawiązaniu do istniejącej zabudowy historycznej.

Zmiana, o której mowa powyżej dotyczy wybranych ustaleń tekstowych. Poza wymienionymi w przedmiotowej uchwale zmianami tekstowymi pozostałe ustalenia w tekście planu podlegającego zmianie oraz rysunek tego planu pozostają bez zmian.

Wprowadzone w tekście planu zmiany nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń z dnia 24 marca 2022 r.

Zmienione ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art.1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy projektu zmiany planu respektują zasady ochrony ładu przestrzennego i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wpływ zapisów projektu zmiany planu na środowisko będzie nieznaczny. Ustalenia nie wpływają na bezpieczeństwo ludności.

Analizy dotyczące wpływu wprowadzonych zmian na ochronę środowiska przyrodniczego i elementy środowiska kulturowego oraz 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 2021 r., poz. 2373, 2389), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

Wstępna analiza prognozowanych zmian w środowisku, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu, wykazała, brak wpływu na pogorszenie stanu poszczególnych komponentów środowiska.

Ustalenia zmiany planu nie dotyczą walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości nieruchomości, nie zmieniają określonej dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

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

Przy ustalaniu zmian wzięto pod uwagę interes prywatny i publiczny.

Ustalenia zmiany planu nie będą wpływać na 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.

Ustalenia zmiany planu nie dotyczą wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, które uwzględnia się w ramach uniwersalnego projektowania.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem zmiany planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany 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 zmiany planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

W trakcie procedury sporządzenia zmiany planu wpłynął 1 wniosek oraz ... uwag do projektu planu, złożono ... uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

Ustalenia zmiany planu uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zmienione ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art.15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszej zmiany 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 dopuszcza się podejmowanie kolejnych zmian obowiązującego planu w zależności od potrzeb.

Oceniając wpływ niniejszej zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż ze względu na charakter zmian, koszty związane z realizacją jej ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, nie będą obciążały budżetu gminy. Powyższe potwierdza załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowej zmiany planu stanowią załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowa zmiana planu jest sporządzona w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.