

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Warszawską, Kochelskiego, Krakowskie Przedmieście i terenami PKP sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

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 LXXIV/907/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Warszawską, Kochelskiego, Krakowskie Przedmieście i terenami PKP.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest weryfikacja ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, w tym w zakresie wyznaczenia terenu handlu wielkopowierzchniowego pomiędzy ulicami: Warszawską, Ciepłowniczą i Poprzeczną oraz do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzona uchwałą Nr XXXI/218/01 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 49 poz. 474),
- miejscowy plan 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) wraz ze zmianą tego planu zatwierdzoną uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r. poz. 754),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr XXI/224/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. poz. 2069),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr LVI/539/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 28 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3753),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa

zatwierdzony uchwałą Nr LVII/551/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 4454),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr XVII/267/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 października 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz. 5912) wraz ze zmianą tego planu zatwierdzoną uchwałą Nr LXVII/843/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r. poz. 4305).

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

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., a także wymogi obowiązujących przepisów oraz wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

W ramach obszaru objętego projektem planu wyróżniono: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług – MW-U, tereny usług – U, teren usług handlu wielkopowierzchniowego – UW, teren parkingu – KOP, tereny zieleni naturalnej – ZN, teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS, tereny drogi zbiorczej – KDZ, teren drogi lokalnej – KDL, teren drogi dojazdowej – KDD, teren komunikacji drogowej wewnętrznej – KR.

Miejscowy plan uwzględnia 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 i §18 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony powierzchni biologicznie czynnej), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która 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 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.), jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez ustalenie:

- strefy ochronnej od istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej,
- strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
- strefy ochronnej od istniejącego ciepłociągu,

- strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami: 1UW, 3U,
- strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego,
- lokalnych korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość terenów zieleni wzdłuż rzeki Kanał Wieluński,
- obowiązku realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

Ponadto wskazano granicę terenu zamkniętego (dz. nr ew. 222/36 w obrębie geodezyjnym Wieluń 4) stanowiącego teren, przez który przebiega linia kolejowa, ustalonego zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu:

- dla terenów oznaczonych symbolami: 1MW-U, 2U, 3U, 4U, 5U jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW jak dla terenu przeznaczonego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych ze względu na ustalone przeznaczenie terenów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., na terenie oznaczonym symbolem MNW – 10%, na terenie oznaczonym symbolem MW-U – 20%, na terenach oznaczonych symbolem U – 20%, na terenie oznaczonym symbolem UW – 30%. Na pozostałych terenach nie określa się ww. stawki procentowej.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do których należą: teren parkingowy oznaczony symbolem KOP, tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami: KDZ, KDL, KDD oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR. Tereny dróg publicznych zostały ustalone wraz z wyznaczeniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów. W projekcie planu ustalono także 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 w odniesieniu do melioracji i urządzeń wodnych (§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, a także przeznaczenia terenów dla celów budowlanych, inwestycyjnych ustalonego w dotychczas obowiązujących miejscowych planach.

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami. Po podjęciu przez Radę Miejską w Wieluniu uchwały Nr LXXIV/907/22 z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Warszawską, Kochelskiego, Krakowskie Przedmieście i terenami PKP, dnia 17 lutego 2023 r. ogłoszono o możliwości składania wniosków do miejscowego planu w terminie do 13 marca 2023 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków do projektu planu. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 27 listopada 2023 r. do 18 grudnia 2023 r. Dnia 12 grudnia 2023 r. za pomocą środków porozumiewania na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 8 stycznia 2024 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, złożono 3 uwagi, które została rozpatrzone i uwzględnione w części przez Burmistrza Wielunia. Projekt planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od 11 marca 2024 r. do 3 kwietnia 2024 r. Dnia 15 marca 2024 r. za pomocą środków porozumiewania na odległość odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami. Do dnia 17 kwietnia 2024 r. każdy kto kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł złożyć uwagi. Do projektu planu, w wyznaczonym terminie

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania obszaru objętego projektem planu wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie terenów zainwestowanych. Położenie obszaru w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, w sąsiedztwie dróg publicznych, zapewnia łatwą dostępność 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 LXVII/842/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r., w której wskazano zasadność aktualizacji obowiązujących planów w dostosowaniu do bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa powyżej w niniejszym uzasadnieniu.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić, iż ze względu na już istniejące zagospodarowanie, koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, nie będą obciążały budżetu gminy. Ustalone w planie tereny układu komunikacyjnego zostały wyznaczone na gruntach publicznych. Obszar cechuje się wysokim stopniem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Powyższe potwierdza załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie oraz prognoza skutków finansowych.

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.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 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.

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.