

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Widoradz i części obrębu Olewin sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 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 LXXIV/912/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Widoradz i części obrębu Olewin.

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 rezygnacji z przeznaczenia części obszaru objętego planem dla eksploatacji powierzchniowej surowców ilastych z udokumentowanego złoża „Wieluń-Widoradz” oraz terenów pomocniczych związanych z obsługą kopalni.

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

- 1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr 249/01 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 214 Poz. 3069);
- 2) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń zatwierdzonego uchwałą Nr XXXV/250/01 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 239 Poz. 3660);
- 3) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń dla obszaru obejmującego tereny złóż ilów triasowych "Wieluń-Widoradz" zatwierdzonego uchwałą XV/113/03 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 grudnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2004 r. Nr 27 Poz. 307);
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego rejon skrzyżowania dróg: krajowej nr 8 i wojewódzkiej nr 481 zatwierdzonego uchwałą Nr XII/133/15 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 września 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. Poz. 4102);
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze Gminy Wieluń obejmujących obręby: Turów i Widoradz zatwierdzonego uchwałą Nr XXX/304/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 9 grudnia 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2016 r. Poz. 5827).

Ww. opracowania wymagają aktualizacji pod kątem m.in. zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zgodnych z wprowadzonymi w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodaro-

nia przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej uchwałą Nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r., w tym w zakresie rezygnacji z eksploatacji powierzchniowej z udokumentowanego złoża „Wieluń-Widoradz” oraz terenów pomocniczych kopalni.

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, w tym w zakresie przeznaczenia poszczególnych terenów i ich oznaczeń – wymogi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

Na obszarze objętym projektem planu występują grunty rolne stanowiące użytki rolne III klasy bonitacyjnej. W związku z powyższym w ramach sporządzania przedmiotowego projektu planu przeprowadzono analizę dotyczącą zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Analiza potwierdziła, że tereny przeznaczone w projekcie planu dla funkcji: mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, na których występują grunty rolne klasy III, zlokalizowane są zgodnie z obecnie obowiązującymi miejscowymi planami na terenach przeznaczonych na cele budowlane. W ramach procedury sporządzania tych planów uzyskano stosowne zgody - decyzje Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi: Nr Gz.tr.051/602-161/2001 dla terenów budowlanych objętych ww. zmianami planu ogólnego z 2001 r. oraz Nr Gz.tr.051/602-154/2001 dla terenów objętych ww. zmianą planu z 2003 r. tj. terenów bezpośrednio związanych z eksploatacją złoża ilów triasowych oraz terenów położonych w sąsiedztwie tego złoża, w tym terenów zabudowy oznaczonej symbolem MZ zgodnie z tekstem ww. zmiany planu z 2003 r. przeznaczonych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W obecnym projekcie planu nie powiększono ww. terenów budowlanych przeznaczonych na cele nierolnicze, na których występują gleby chronione. Z powyższych względów w procedurze sporządzenia niniejszego projektu planu nie stwierdzono potrzeby uzyskania dodatkowych zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W ramach obszaru objętego niniejszym projektem planu wyróżniono: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej – MN-RZM, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług – MN-U, teren usług – U, teren usług lub produkcji – U-P, teren rolnictwa z zakazem zabudowy – RN, teren zabudowy zagrodowej – RZM, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – RZP, teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS, teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej – WS-ZN, teren zieleni urządzonej – ZP, teren drogi zbiorczej – KDZ, teren drogi lokalnej – KDL, 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 gruntów rolnych), 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 o 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 przyjmuje się zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych, oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15 kV, strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, minimalnej liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową, zakazów lokalizacji: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: 1U-P, 1U, dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej, zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczących wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych. Ponadto projekt planu określa wymagania dotyczące ochrony akustycznej na terenach wskazanych w przepisach odrębnych jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny mieszkaniowo-usługowe, tereny zabudowy mieszkaniowej zbiorowej, tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Projekt planu uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i różnicowanie 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 o znaczeniu lokalnym: tereny komunikacji – dróg i ciągów publicznych

wraz z ustaleniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów, 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 sanitarnych, 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.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu złożono 2 uwagi do projektu planu oraz zgłoszono 0 uwag do prognozy oddziaływania na środowisko, z których jedna została uwzględniona, a jedna nieuwzględniona przez Burmistrza Wielunia. W związku z wprowadzeniem zmian na rysunku i w tekście planu projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w zakresie dotyczącym wprowadzonych zmian. Wówczas wpłynęła

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

Przy ustalaniu zasad zagospodarowania obszaru objętego projektem planu wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Tereny objęte projektem planu zlokalizowane są w ramach istniejącej, częściowo zabudowanej struktury przestrzennej wsi Widoradz i Olewin. Zasięgi terenów zabudowy wynikają z obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Wieluń i stanowią ich uszczegółowienie. 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 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 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 projektu planu na finanse publiczne należy podkreślić, iż zmiany wprowadzane w stosunku do dotychczas obowiązujących miejscowych planów będą obciążać budżetu gminy w zakresie realizacji projektowanej drogi publicznej. Wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków związanych z wyznaczeniem nowych terenów zabudowy będą stanowić stały dochód gminy.

Powyższy stan uwzględnia załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, który odnosi się do sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu.

- 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.