

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych w obrębie Gaszyn – część A

Przedmiotowa uchwała Rady Miejskiej w Wieluniu jest wynikiem realizacji uchwały nr LXXIV/911/22 z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gaszyn, zmienionej uchwałą Nr VII/95/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 26 września 2024 r. Przedmiotowy projekt obejmuje grunty oznaczone na załączniku do uchwały jako część A o powierzchni ok. 258,43 ha.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach, tracą moc ustalenia uchwały Rady Miejskiej w Wieluniu nr XXXV/251/01 z dnia 24 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, usług lub stacji paliw płynnych, usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, usług kultu religijnego, drogi głównej, drogi zbiorczej, drogi lokalnej, drogi dojazdowej, komunikacji drogowej wewnętrznej, parkingu, telekomunikacji, pompowni ścieków, rolnictwa z zakazem zabudowy, łąk i pastwisk, zabudowy zagrodowej oraz wód powierzchniowych śródlądowych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie, w formie aktu prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory terenu objętego tym planem i wyjść naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców i inwestorów, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określona stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium. Sporządzając plan brano pod uwagę zapisu Studium pozwalające na uszczegółowienie funkcji ustalonych dla poszczególnych obszarów czy uwzględnienia istniejącego zainwestowania, w tym przede wszystkim:

1. „- zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej wymiany lub rozbudowy w ramach istniejących siedlisk oraz dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach realizacji pojedynczych zagród poza wyznaczonymi terenami zurbanizowanymi,
- dopuszczenie w uzasadnionych przypadkach realizacji urządzeń obsługi technicznej oraz urządzeń obsługi komunikacji (stacja paliw wraz z usługami towarzyszącymi) poza wyznaczonymi terenami zurbanizowanymi” – str. 119, zapisy dla strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
2. „dla strefy zurbanizowanej zgodnie z polityką podnoszenia standardu życia mieszkańców i tworzenia warunków do rozwoju:
- adaptacja, wymiana, modernizacja i uzupełnianie istniejącego zainwestowania” – str. 120;
3. „z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej zabudowy w granicach istniejących siedlisk oraz ich powiększania w niezbędnym zakresie oraz nowej zabudowy gospodarczej związanej z obsługą istniejącego gospodarstwa rolnego i zlokalizowanej na terenie bezpośrednio graniczącym z terenem zabudowy zagrodowej (tworzącego z nią funkcjonalną całość) – maksymalnie w odległości 100 m od drogi.” – str. 130;
4. „ostateczne uściślenie granic terenów winno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego” – str. 132;
5. „określone na ww. rysunku przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami (zarówno istniejącymi, jak i projektowanymi), które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji” – str. 132.

Plan został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na mapie zasadniczej w postaci wektorowej, wydanej w dniu 15.11.2022 r. przez Starostwo Powiatowe w Wieluniu. Licencja nr GNO.6642.822.2022_1017_P.

Układ PUWG 2000, strefa 6 (EPSG 2177).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miejską przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). Do uchwały stosuje się art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

*W oparciu o art. 42 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 (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.**

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w opinii z dnia 4 grudnia 2024 r. wskazał na konieczność zaklasyfikowania pod względem akustycznym terenów oznaczanych w projekcie planu symbolami: 1.1U, 1.2U oraz 1.3U (z uwagi na dopuszczenie jako przeznaczenia uzupełniającego zabudowy mieszkaniowej) jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Wskazanie organu stoi w sprzeczności z art. 114 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.), który stanowi, że jeżeli teren może być zaliczony do kilku rodzajów terenów, uznaje się, że dopuszczalne poziomy hałasu powinny być ustalone jak dla przeważającego rodzaju terenu. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która została ustalona na wskazanych terenach jako przeznaczenie uzupełniające, zgodnie z ustaleniami planu, nie będzie stanowić przeważającego rodzaju zagospodarowania terenu. Tym samym zaklasyfikowanie terenów pod względem akustycznym byłoby sprzeczne z przepisami ustawy, dlatego wskazana uwaga organu nie została uwzględniona w projekcie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

Dla województwa łódzkiego nie został sporządzony audyt krajobrazowy, dlatego w projekcie nie było możliwe uwzględnienia rekomendacji i wniosków w nim zawartych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W planie uwzględniono wymagania ochrony środowiska poprzez ustalenia związane z ochroną środowiska dla całego obszaru objętego opracowaniem. Na obszarze objętym planem nie występują elementy środowiska objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było konieczne uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych i leśnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez uwzględnienie obszarów i obiektów ujętych w rejestrze zabytków oraz ustalenie ochrony dla obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, a także dla stanowiska archeologicznych i strefy obserwacji archeologicznej „OW”. W projekcie planu nie ustala się zasad ochrony krajobrazów kulturowych z uwagi na brak przedmiotu ochrony. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Ustalenia planu w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Granice opracowania obejmują część terenu wsi Gaszyn, graniczącą bezpośrednio z miastem Wieluń, w tym istniejące obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zagrodowej, usługowej, w tym usług sportu i rekreacji, usług publicznych oraz tereny otwarte (rolne), chronione przed zainwestowaniem. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału terenów do ich dalszego rozwoju.

7) Prawo własności

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez uwzględnienie wniosków właścicieli gruntów oraz poprzez wyłożenie do publicznego wglądu.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należącej do zadań własnych gminy. W ustaleniach planu zabezpieczono tereny niezbędne dla realizacji celu publicznego, w tym tereny pod rozbudowę układu komunikacyjnego.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 16 września 2024 r. do 7 października 2024 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 3 października 2024 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 uwag do projektu planu, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Wielunia.

*W związku z uwzględnieniem części uwag powtórzono w niezbędnym zakresie procedurę planistyczną, w tym projekt planu został ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... r. do..... r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu..... r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek / wpłynęły uwagi do projektu planu.**

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych i prawnych przy uwzględnieniu złożonych wniosków. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wyznaczeniu elementów publicznego układu komunikacyjnego oraz dopuszczeniu lokalizacji infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

Obszar opracowania położony jest w granicach i w sąsiedztwie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach wsi Gaszyn, obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, jak i dróg wewnętrznych, dla których ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu są zgodne z uchwałą nr LXVII/842/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych. W uchwale tej stwierdzono nieaktualność uchwały nr XXXV/251/01 z dnia 24 sierpnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wieluń, która obejmuje fragment obszaru objętego planem. Dla obszarów nieobjętych obowiązującymi planami miejscowymi uchwałą, zgodnie z zaleceniami uchwały, „Gmina powinna zintensyfikować prace nad podejmowaniem kolejnych planów miejscowych, których zatwierdzenie znacząco redukuje bądź liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy lub o ustalenie lokalizacji inwestycji publicznej”. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

*Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze....**

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla mieszkańców, inwestorów i użytkowników gminy.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie Gaszyn – część A, jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Wieluń oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń.

Biorąc powyższe pod uwagę Burmistrz Wielunia uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miejskiej w Wieluniu przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

*przestrzennego w obrębie Gaszyn – część A.**

** dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej*