

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 B

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 B o powierzchni ok. 473,37 ha.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach, tracą moc ustalenia uchwały Rady Miejskiej w Wieluniu nr XXIV/154/2000 z dnia 30 czerwca 2000 r. w sprawie: zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, drogi głównej, drogi zbiorczej, drogi lokalnej, drogi dojazdowej, stacji paliw płynnych, rolnictwa z zakazem zabudowy, łąk i pastwisk, zabudowy zagrodowej, wód powierzchniowych śródlądowych, lasów oraz zieleni urządzonej.

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.

Zmiana planu została opracowana 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 ze zm.). 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.**

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 uwzględnienie 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 konieczności uzyskiwania zgody na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne gruntów.

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

W projekcie planu ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie ochrony 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 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, położone w południowej części obręby, wzdłuż planowanej obwodnicy Wielunia, w tym istniejące obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, usługowej (stacji paliw płynnych) oraz tereny otwarte (rolne i lasy), 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.

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

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

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 31 marca 2025 r. do 22 kwietnia 2025 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 8 kwietnia 2025 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 6 uwag do projektu planu.

*W związku z uwzględnieniem części uwag ponowiono procedurę w niezbędnym zakresie, w tym projekt planu został poddany ponownej 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 zachowanie 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 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 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 i projektowany układ komunikacyjny składający się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

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

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 uchwała, 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 B, 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 przestrzennego w obrębie Gaszyn – część B.**

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

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