

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Miejskiej w Wieluniu Nr z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruda - na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruda został sporządzony na podstawie uchwały nr III/48/24 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 20 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruda. Plan został uchwalony po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń (uchwalonego uchwałą nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.).

Obszar nie jest objęty ustaleniami planu miejscowego. Na obszarze widoczny jest ruch inwestycyjny, nowa zabudowa, przede wszystkim mieszkaniowa jednorodzinna powstaje na podstawie decyzji administracyjnych. Głównym celem projektu planu jest ujednolicenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów i wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako uzupełnienie i kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W planie nie określa się: cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewitalizacji, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – brak jest uwarunkowań dających podstawę do określenia tych zagadnień.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.). Projekt planu uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia, konsultacje społeczne zostały przeprowadzone w dniach od r. do r. W trakcie konsultacji wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruda realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając:

- zgodnie z art. 1 ust. 2:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, m.in. wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustalenie gabarytów obiektów, w tym maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: poprzez określenie gabarytów zabudowy oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy oraz tradycji regionu; poprzez uwzględnienie położenia części obszaru w granicach Krajobrazu priorytetowego Wzgórza Ożarowskie (kod jednostki krajobrazowej:10-341.21-34), w jego strefie B poprzez uwzględnienie rekomendacji i wniosków, m.in. w zakresie:
- kształtowania struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej, rolniczej,
 - zapewnienia jak najlepszego stanu zachowania zabytków, w tym stanowisk archeologicznych,
 - ustalenie intensywności zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników charakterystycznych dla poszczególnych elementów struktury osadniczej w obrębie krajobrazu, odpowiednio do funkcji wiodącej terenu oraz rodzaju zabudowy,
 - zapewnienie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - dążenia do ukształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy tradycyjnej, zwłaszcza w zakresie: rozplanowania, proporcji, ilości kondygnacji, kształtu dachu, maksymalnej wysokości,
 - ograniczenia skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: poprzez wskazanie terenów objętych ochroną akustyczną, wskazanie ograniczeń wynikających z położenia w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 Zbiornik Częstochowa (W), nakaz odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: poprzez objęcie ochroną konserwatorską budynku oraz zabytków archeologicznych, nie określono w odniesieniu do dóbr kultury współczesnej - nie występują na obszarze objętym planem;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan nie jest położony w strefie uzdrowiskowej, bezpieczeństwo ludzi i mienia realizowane będzie m.in. poprzez uwzględnianie ustawy Prawo Budowlane, potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględnione zostały poprzez ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: poprzez uwzględnienie zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz planów właścicieli nieruchomości, ustalenie odpowiednich parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, a także umożliwienie dalszego zrównoważonego rozwoju gminy;
- 7) prawo własności: poprzez uwzględnienie istniejącej zabudowy, istniejących podziałów ewidencyjnych oraz wniosków właścicieli nieruchomości;

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – na obszarze nie ma obiektów służących obronności i bezpieczeństwu państwa; organy wojskowe, ochrony granic i bezpieczeństwa państwa zostały zawiadomione o przystąpieniu do sporządzania planu oraz otrzymały projekt planu do uzgodnienia;
- 9) potrzeby interesu publicznego – na obszarze nie ma przestrzeni publicznych wyznaczonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej; w planie nie wprowadzono zapisów uniemożliwiających rozwój sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu, w tym w postaci elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: poprzez umożliwienie zapoznania się z dokumentacją sprawy;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – obszar ma zapewnioną wodę z istniejącej sieci wodociągowej;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – na obszarze nie istnieją ani nie przewiduje się lokalizacji instalacji i urządzeń mogących powodować ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowej;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie przeznaczają się na cele nierolnicze gruntów chronione klas I-III, tereny zabudowy zagrodowej pozostają w obecnym zagospodarowaniu.

- **zgodnie z art. 1 ust. 3:**

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W trakcie konsultacji społecznych wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.

- **zgodnie z art. 1 ust. 4:**

Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie i kontynuację istniejącego zagospodarowania. Planowana jest ona na terenach dobrze skomunikowanych i posiadających możliwość uzbrojenia.

Projekt planu uwzględnia powyższe uwarunkowania, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią. Lokalizacja nowych terenów umożliwia mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

2. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Wieluń (Uchwała Nr LXVII/842/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 1 lipca 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych)

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, uchwalonego uchwałą nr LXII/770/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r. – zgodnie z ww. analizą jest zgodne z przepisami i stanowi dokument określający politykę przestrzenną na terenie miasta i gminy Wieluń.

Dla obszaru objętego planem nie obowiązują plany miejscowe.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Uchwalenie planu może spowodować obciążenia finansowe dla gminy w postaci wydatków z budżetu samorządu lokalnego związanych wykupem lub wywłaszczeniem nieruchomości do realizacji celów publicznych oraz kosztami budowy infrastruktury technicznej, może także generować dochód w postaci wpływów z opłaty planistycznej.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Ruda uważa się za uzasadnione.