

## UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Małyszyn i Urbanice sporządza się na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (zwanego dalej planem) 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 XII/291/25 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 września 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie Małyszyn i Urbanice.

Do czasu uchwalenia planu dla analizowanego obszaru nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie zasad zagospodarowania, w tym intensyfikacji terenów zurbanizowanych w obrębach ewidencyjnych Małyszyn i Urbanice w gminie Wieluń.

Zakres sporządzania 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 przestrzennego 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.

Zgodnie z powyższym w ramach obszaru objętego planem wyróżniono:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone symbolem MNW;
- tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem RZM;
- teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej oznaczony symbolem UT-US-ZP;
- teren usług kultury i rozrywki oznaczony symbolem UK;
- tereny gruntów ornych oraz upraw oznaczone symbolem RNR;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej oznaczone symbolem WS-ZN;
- teren drogi głównej oznaczony symbolem KDG;
- teren drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL;
- tereny drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem KR.

Projekt planu uwzględnia wymogi wynikające z:

- art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasady kształtowania zabudowy określono w §6-§10 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, 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 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940, z 2025 r. poz. 1535), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

Na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych.

Plan przyjmuje zasady ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, w tym potrzeby osób niepełnosprawnych oraz mienia między innymi poprzez ustalenie: obowiązku wyznaczania miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zakazu lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych, zakazu lokalizacji: zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji lokalizowanych w ramach terenów dróg publicznych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej) określonych w przepisach odrębnych.

Tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem oznaczone symbolami: MNW i RZM są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu odpowiednio: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jak dla terenów zabudowy zagrodowej, pozostałe tereny wyodrębnione na obszarze objętym planem nie podlegają ochronie akustycznej.

Uwzględniając walory ekonomiczne ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolem: MNW, w wysokości 15% dla terenu oznaczonego symbolem UT-US-ZP oraz w wysokości 5% dla terenów oznaczonych symbolem RZM. Dla pozostałych terenów ze względu na ustalone przeznaczenie nie określa się stawki procentowej.

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

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego – dróg publicznych oraz obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według wymaganej minimalnej ilości miejsc postojowych.

W swojej treści merytorycznej plan uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w treści niniejszego uzasadnienia.

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.

Plan zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz o konsultacjach społecznych – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, umożliwienie składania wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych (zbieranie uwag, spotkanie otwarte, ankieta) z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej.

W trakcie sporządzenia projektu planu nie złożono wniosków. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, rozpoczęto konsultacje społeczne. W dniach .....każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi albo wypełnić ankietę. W dniu .....w Urzędzie Miejskim w Wieluniu odbyło się spotkanie otwarte nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Opracowano raport zawierający protokoły ze wszystkich czynności wykonanych w ramach konsultacji społecznych.

Przy ustaleniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Nieruchomości objęte planem zlokalizowane są w ramach już wykształconej struktury funkcjonalno – przestrzennej wsi Urbanice i Małyszyn. Wszystkie tereny usytuowane są przy istniejących drogach wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Położenie terenów przeznaczonych do zabudowy zapewnia łatwą dostępność do podstawowego układu drogowego gminy i umożliwia mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego.

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia 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.

Oceniając wpływ projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy wskazać, iż nie ustalono elementów zagospodarowania generujących dodatkowe koszty obciążające budżet gminy. Wpływ do

budżetu gminy z tytułu podatków związanych z wyznaczeniem nowych terenów do zabudowy będą stanowiły stały dochód gminy.

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

Dane przestrzenne tworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym 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 plan sporządzony został w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.