

Projekt

z dnia 1 lipca 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LXVII/843/22
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU**

z dnia 1 lipca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia

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. 2022 poz. 503) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. 2022 poz. 559, 583, 1005, 1079), w związku z uchwałą Nr LVI/724/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, po stwierdzeniu, że zmiana miejscowego planu nie narusza ustaleń zmiany 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., Rada Miejska w Wieluniu uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest zmiana brzmienia wybranych ustaleń tekstowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/267/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 października 2019 r., zwanego dalej planem.

2. Dodatkowe lub zamiennie ustalenia wprowadzone w ramach zmiany, o której mowa w ust. 1 wyszczególnione w §3 oznaczono kursywą.

§ 2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. W Uchwale Nr XVII/267/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 października 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w §4 po pkt 30 dodaje się pkt 31 w brzmieniu: „*zabudowie - należy przez to rozumieć budynki i budowle, o których mowa w przepisach odrębnych.*”;
- 2) §17 ust. 2 pkt 1 lit. h otrzymuje brzmienie: „maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe, *z wyłączeniem zabudowy przylegającej w całości lub części do ul. Nowy Rynek, dla której obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy – 13,0 m*”;
- 3) §21 pkt 5 lit. d: po skreśleniu słów: „tj. 2 kondygnacje naziemne”, otrzymuje brzmienie: „maksymalna wysokość zabudowy – 11m, *w tym budowle (m.in. urządzenia techniczne, wentylacyjne)*”.

§ 4. Pozostałe ustalenia tekstowe, oprócz wymienionych w §3, zawarte w Uchwale Nr XVII/267/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 października 2019 r. pozostają bez zmian.

§ 5. Załącznik graficzny nr 1 do Uchwały Nr XVII/267/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 października 2019 r., stanowiący rysunek planu pozostaje bez zmian.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVII/843/22

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 1 lipca 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu

L.p.	Nr uwagi do planu	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej, adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
							Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nie-uwzgl. (-)	Uwaga uwzgl. (+)	Uwaga nie-uwzgl. (-)	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Niniejszy załącznik sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawnych, w tym przede wszystkim: ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 poz. 503), ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 poz. 559, 583, 1005, 1079), ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1672, 1901, 1927, z 2022 poz. 646, 655, 1116), ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 1899), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 305, 1236, 1535, 1773, 1927, 1981, 2054, 2270, z 2022 poz. 583, 655, 1079), jak również w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z ww. prognozy wynika, że uchwalenie miejscowego planu nie będzie wiązało się z wydatkami z budżetu gminy wynikającymi m.in. z wykupu gruntów czy realizacji dróg i infrastruktury technicznej z uwagi na charakter wprowadzonych zmian.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/843/22

Rady Miejskiej w Wieluniu

z dnia 1 lipca 2022 r.

Zalacznik3.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Niniejsze uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr LVI/724/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/267/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 października 2019 r.

Celem sporządzenia ww. zmiany planu jest zmiana brzmienia wybranych ustaleń tekstowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą Nr XVII/267/19 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 października 2019 r. w sposób umożliwiający lepsze dostosowanie wykorzystania terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej oraz działalności gospodarczej do aktualnych potrzeb i zamierzeń inwestycyjnych.

Przedmiotowa zmiana ustaleń tekstowych dotyczy weryfikacji dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy, budowli i urządzeń i obejmuje:

-dla terenu oznaczonego symbolem 3U (teren zabudowy usługowej) – doprecyzowanie maksymalnej wysokości, w odniesieniu do zabudowy i budowli, co umożliwi wyeliminowanie dotychczasowych wątpliwości interpretacyjnych dotyczących lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej o wysokości kolizyjnej względem śródmiejskiego charakteru otoczenia,

-dla terenu oznaczonego symbolem 1MŚ (teren zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej) – zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, w celu umożliwienia uzupełnienia luk w zabudowie wzdłuż ulicy Nowy Rynek w nawiązaniu do istniejącej zabudowy historycznej.

Zmiana, o której mowa powyżej dotyczy wybranych ustaleń tekstowych. Poza wymienionymi w przedmiotowej uchwale zmianami tekstowymi pozostałe ustalenia w tekście planu podlegającego zmianie oraz rysunek tego planu pozostają bez zmian.

Wprowadzone w tekście planu zmiany nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń z dnia 24 marca 2022 r.

Zmienione ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art.1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zapisy projektu zmiany planu respektują zasady ochrony ładu przestrzennego i zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wpływ zapisów projektu zmiany planu na środowisko będzie nieznaczny. Ustalenia nie wpływają na bezpieczeństwo ludności.

Analizy dotyczące wpływu wprowadzonych zmian na ochronę środowiska przyrodniczego i elementy środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej 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 2022 r., poz. 1029), która jest przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

Wstępna analiza prognozowanych zmian w środowisku, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń zmiany planu, wykazała, brak wpływu na pogorszenie stanu poszczególnych komponentów środowiska.

Ustalenia zmiany planu nie dotyczą walorów ekonomicznych przestrzeni i zróżnicowania wartości nieruchomości, nie zmieniają określonej dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

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

Przy ustalaniu zmian wzięto pod uwagę interes prywatny i publiczny.

Ustalenia zmiany planu nie będą wpływać na obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne.

Ustalenia zmiany planu nie dotyczą wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, które uwzględnia się w ramach uniwersalnego projektowania.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem zmiany planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany 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 zmiany planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

W trakcie procedury sporządzenia zmiany planu wpłynął 1 wniosek oraz 0 uwag do projektu planu, złożono 0 uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

Ustalenia zmiany planu uwzględniają uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zmienione ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art.15 ust.1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia niniejszej zmiany 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 dopuszcza się podejmowanie kolejnych zmian obowiązującego planu w zależności od potrzeb.

Oceniając wpływ niniejszej zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż ze względu na charakter zmian, uchwalenie przedmiotowej zmiany nie będzie wiązało się z wydatkami z budżetu gminy wynikającymi m.in. z wykupu gruntów czy realizacji dróg i infrastruktury technicznej. Powyższe potwierdza załącznik nr 2 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie.

Zgodnie z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dane przestrzenne, o których mowa w ust. 2, utworzone dla przedmiotowej zmiany planu stanowią załącznik nr 3 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.

Przedmiotowa zmiana planu jest sporządzona w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.