

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popiełuszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe - Wieluń, sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2023 poz. 977).

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr LXXIV/909/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popiełuszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe – Wieluń, zatwierdzonego uchwałą Nr X/113/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 sierpnia 2011 r.

Celem sporządzenia ww. zmiany planu jest zmiana brzmienia wybranych ustaleń tekstowych ww. miejscowego planu obejmująca weryfikację, w tym dostosowanie do aktualnych przepisów lub uszczegółowienie ustalonych w planie warunków zagospodarowania dla terenów budowlanych.

Główne zmiany dotyczą:

- uporządkowania pojęć dotyczących usług poprzez wprowadzenie definicji „usług podstawowych”, która zastąpiła definicje niektórych konkretnych typów działalności usługowej takie jak np. finanse, gastronomia itp.,
- przeredagowania ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez dostosowanie do wymogów obowiązujących przepisów oraz wprowadzenie dodatkowych uszczegółowień,
- dostosowania wymogów dotyczących zagospodarowania w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej do obowiązujących przepisów,
- zapewnienia spójności pomiędzy określeniem wskaźników miejsc parkingowych a użytymi pojęciami dotyczącymi usług,
- ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki dla poszczególnych rodzajów terenów budowlanych,
- weryfikacji i uszczegółowienia wskaźników zagospodarowania dla terenów oznaczonych symbolami: 01MN, 02MN, 04MN-08MN w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy w odniesieniu do zróżnicowanych powierzchni działek oraz określenia zasad sytuowania zabudowy w granicy działki,
- dopuszczenia dla wskazanej w planie części terenu oznaczonego symbolem 01AG,U obsługi komunikacyjnej z ul. Warszawskiej.

Poza wymienionymi w przedmiotowej uchwale zmianami tekstowymi, pozostałe ustalenia w tekście planu podlegające 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.

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 2023 r., poz. 1094), 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, zabezpieczają potrzeby interesu publicznego.

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 cieplną, 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).

Przy ustalaniu zmian wzięto pod uwagę interes prywatny i publiczny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

W trakcie procedury sporządzenia zmiany planu wpłynął 1 wniosek oraz uwag do projektu zmiany planu, złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Wieluniu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany 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 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 wskazano zasadność aktualizacji obowiązujących planów w dostosowaniu do bieżących potrzeb, składanych wniosków i innych zmiennych w czasie uwarunkowań.

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.