

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 LXXIV/910/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach Wojska Polskiego, Sieradzkiej, Krótkiej, Sadowej, Powstańców Wielkopolskich, Granicznej i Gaszyńskiej.

Celem regulacji zawartych w planie jest uszczegółowienie i weryfikacja ustaleń dotychczas obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w dostosowaniu do obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich zagospodarowania, przy uwzględnieniu faktycznie występujących uwarunkowań i aktualnych zamierzeń inwestycyjnych.

Dla obszaru objętego projektem planu aktualnie obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia obejmująca obszar położony w rejonie ulic: Topolowej i Zielonej zatwierdzona uchwałą Nr XLI/296/02 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 15 maja 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2002 r., Nr 148, poz. 2155),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r., Nr 231, poz. 2388) wraz ze zmianą tego planu zatwierdzoną uchwałą Nr LVI/723/21 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 16 grudnia 2021 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r., poz. 754),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzony uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 7).

Zakres sporządzanego projektu 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 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.

Obszar objęty projektem planu podzielony jest na 8 fragmentów położonych w granicach miasta Wielunia i kolejno ponumerowanych :

- nr 1 – w rejonie ulic: Wojska Polskiego – Zielona,
- nr 2 – w rejonie ulic: Sieradzka – Sikorskiego – Stanki – Sucharskiego,
- nr 3 – w rejonie ul. Sieradzka – linia kolejowa nr 181 Herby Nowe – Oleśnica ul. Sieradzkiej,
- nr 4 – w rejonie ulic: Krótka – 18 Stycznia – Popiełuszki – Częstochowska,
- nr 5 – w rejonie ulic: Sadowa – 18 Stycznia,
- nr 6 – w rejonie ulic: Powstańców Wielkopolskich – Przemysłowa,
- nr 7 – w rejonie ulic: Graniczna – 3- go Maja – Potockiego,
- nr 8 – ulic: Gaszyńska – J. Żubr.

W ramach obszaru objętego projektem planu wyróżniono następujące przeznaczenia:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczony symbolem MNW;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczony symbolem MNB;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej oznaczony symbolem MNS;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MN-U;
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony symbolem MNW-U;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług oznaczony symbolem MW-U;
- teren usług oznaczony symbolem U;
- teren usług edukacji oznaczony symbolem UE;
- teren usług lub produkcji oznaczony symbolem U-P;
- teren parkingu oznaczony symbolem KOP;
- teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem KDZ;
- teren drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL;
- teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem KDD;
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR.

Miejscowy plan uwzględnia wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych oraz innych terenów publicznie dostępnych, granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §7-§10 i §18 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony powierzchni biologicznie czynnej), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która 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 z późn. zm.), są przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Wieluniu.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez ustalenie:

- strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 100 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego symbolem 1U-P,
- strefy ograniczeń w zagospodarowaniu od obszaru kolejowego,
- obowiązku realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników określonych w przepisach odrębnych.

Ponadto wskazano granicę terenu zamkniętego (dz. nr ew. 222/36 w obrębie geodezyjnym Wieluń 4) stanowiącego teren, przez który przebiega linia kolejowa, ustalonego zgodnie z przepisami odrębnymi,

Tereny wyodrębnione w obszarze objętym planem są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu:

- dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNW, MNB, MNS jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenów oznaczonych symbolami: MN-U, MNW-U, MW-U, U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W odniesieniu do walorów ekonomicznych ze względu na ustalone przeznaczenie terenów ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., na terenach oznaczonych symbolami: MN, MNW, MNB, MNS, MN-U, MNW-U, MW, MW-U – 10%, na terenach oznaczonych symbolem U – 20%, na terenie oznaczonym symbolem U-P – 25%. Na pozostałych terenach nie określa się ww. stawki procentowej.

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

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, do których należą: teren usług edukacji oznaczony symbolem UE, teren parkingu oznaczony symbolem KOP, tereny komunikacji drogowej publicznej oznaczone symbolami:

KDZ, KDL, KDD. Tereny dróg publicznych zostały ustalone wraz z wyznaczeniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów. W projekcie planu ustalono także obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt planu zabezpiecza 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 oraz w zakresie gospodarki odpadami i w odniesieniu do melioracji i urządzeń wodnych (§ 16 tekstu planu).

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

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, a także przeznaczenia terenów dla celów budowlanych, inwestycyjnych ustalonego w dotychczas obowiązujących miejscowych planach.

Podczas wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu złożono ... uwag do projektu planu oraz ... 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 2 do uchwały.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie terenów zainwestowanych. Położenie obszaru w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta, w sąsiedztwie dróg publicznych, zapewnia łatwą dostępność do układu drogowego gminy i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Funkcjonowanie ustalonego zagospodarowania nie wymaga rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

Ustalenia niniejszego projektu 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.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa powyżej w niniejszym uzasadnieniu.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić, iż ze względu na częściowo istniejące zagospodarowanie, koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie

infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, będą obciążały budżet gminy w ograniczonym stopniu. Ustalone w planie tereny układu komunikacyjnego w większości zostały wyznaczone na gruntach publicznych, jedynie nieliczne poszerzenia terenów dróg zostały ustalone na gruntach prywatnych. Obszar cechuje się wysokim stopniem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Powyższe potwierdza załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie oraz prognoza skutków finansowych.

Sposób realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania określa załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, a oszacowanie prognozowanych wydatków i wpływów do budżetu gminy zawiera prognoza skutków finansowych.

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

Dane przestrzenne tworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 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.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.