

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar I), sporządza się na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) w związku ze zmianą ww. ustawy poprzez zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, które weszły w życie 16 listopada 2015 r.

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 V/20/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Walichnowach (obszar I). Głównym celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu jest określenie zasad zagospodarowania terenu położonego przy drodze wojewódzkiej (dawnej drodze krajowej nr 8 relacji Wrocław – Warszawa) stanowiącego fragment planowanej strefy działalności gospodarczej usytuowanej w rejonie węzła „Wieluń” na drodze ekspresowej nr 8 oraz sąsiadującego terenu, na którym znajdują się dawne wyrobiska związane z funkcjonowaniem nieczynnej cegielni.

Obszar, którego dotyczy przedmiotowa uchwała, nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem.

Zakres sporządzonego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii, jak również odpowiada przyszłym zamierzeniom inwestycyjnym właścicieli gruntów objętych planem oraz Gminy Sokolniki.

W ramach obszaru objętego planem wyróżnia się tereny: zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług, zieleni naturalnej, zieleni leśnej i drogi publicznej.

Plan nie narusza ustaleń obowiązującej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Sokolniki zatwierdzonej uchwałą Nr XII/28/2015 Rady Gminy Sokolniki z dnia 29 kwietnia 2015 r.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z:

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

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (w tym krajobrazów kulturowych), dóbr kultury współczesnej oraz zasady kształtowania przestrzeni publicznych i rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w §6 - §9 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz elementów środowiska kulturowego, 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 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.), która uzyskała pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Wieruszowie nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, co jest równoznaczne z akceptacją.

Prognoza analizuje ustalone w planie zagospodarowanie poszczególnych terenów wchodzących w skład obszaru objętego planem i określa jego możliwy wpływ na poszczególne komponenty środowiska.

Wstępna analiza prognozowanych zmian w środowisku, jakie mogą nastąpić w wyniku realizacji ustaleń planu, wykazała, że nie nastąpi relatywnie znaczące pogorszenie stanu poszczególnych komponentów środowiska.

Inwestycje na terenie zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług powinny obligatoryjnie respektować wszelkie obostrzenia zawarte w obowiązujących przepisach oraz spełniać normy środowiskowe, tak by ich oddziaływanie na środowisko przyrodnicze było jak najmniejsze.

Plan przyjmuje ochronę zdrowia i bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, między innymi poprzez ustalenie: strefy zieleni izolacyjnej, strefy ochronnej od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest odpowiednie rozmieszczenie terenów o różnym przeznaczeniu oraz określenie dla poszczególnych terenów stawki procentowej wzrostu wartości nieruchomości, służącej pobraniu opłaty tzw. renty planistycznej.

Podstawę do ustalenia linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu stanowiła analiza stanu własności i granic poszczególnych nieruchomości.

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

Plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego, poprzez wyznaczenie terenów komunikacji – dróg wraz z ustaleniem ich klasyfikacji i parametrów (§14 i §19 tekstu planu).

Plan zabezpiecza potrzeby rozwoju w zakresie infrastruktury technicznej, w tym: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w gaz, zaopatrzenia w energię cieplną, zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne, gospodarki odpadami (§15 tekstu planu).

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem 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 m. in. z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z poszczególnych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów.

W trakcie procedury sporządzenia projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne wnioski i uwagi osób fizycznych.

Przy ustalaniu lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i usług wzięto pod uwagę wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne.

Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie terenów zainwestowanych.

Tereny przeznaczone pod zabudowę zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i stanowią uzupełnienie już istniejącej zabudowy na obszarach o zwiększonej antropopresji, a także w ramach już wykształconej struktury funkcjonalno - przestrzennej wyposażonej w układ komunikacyjny oraz infrastrukturę techniczną.

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

Ustalenia niniejszego miejscowego planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr/2016 Rady Gminy Sokolniki z dnia 2016 r., w której uwzględniając stopień zaawansowania procedury wskazano potrzebę zakończenia prac nad sporządzaniem przedmiotowego miejscowego planu.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, iż koszty związane z realizacją jego ustaleń są stosunkowo niskie (nawet w przypadku konieczności miejscowej realizacji sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia) w stosunku do korzyści, jakie będzie miała gmina ze zmiany sposobu użytkowania terenów objętych planem.

Wydatki związane z ewentualną budową sieci uzbrojenia należy zaliczyć do wydatków jednorazowych, które później będą ograniczały się jedynie do utrzymywania powyższych sieci, natomiast wpływy do budżetu z tytułu podatków będą stanowiły stały dochód gminy.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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.

Przedmiotowy miejscowy plan jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ww. ustawy, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.