

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Przemysłowej i Szadkowskiej

Podstawę opracowania planu stanowi uchwała nr LIX/911/22 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola.

Teren objęty planem jest położony w północno-wschodniej części miasta, w rejonie ulic: Przemysłowej i Szadkowskiej. Jego powierzchnia wynosi ok. 5,15 ha. W granicach ww. obszaru zlokalizowane są zakłady produkcyjne.

Zgodnie z uchwałą nr X/199/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola ww. fragment miasta znajduje się w dzielnicy przemysłowej na terenach zabudowanych, w tym zawierających niewielkie rezerwy na uzupełnienie, oznaczonych na rysunku studium symbolem Ua, przeznaczonych pod realizację funkcji produkcyjnych.

Projekt planu został sporządzony na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola przyjętego uchwałą nr X/199/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2019 r. oraz przepisami odrębnymi.

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy:

- w dniu 2 grudnia 2022 r. - w Biuletynie Informacji Publicznej miasta, w prasie lokalnej oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta, zamieszczono ogłoszenia i obwieszczenia o podjęciu przez Radę Miasta Zduńska Wola uchwały nr LIX/911/22 z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Przemysłowej i Szadkowskiej oraz możliwości składania wniosków;
- w miesiącu grudniu 2022 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został przekazany do uzgodnień i opiniowania;
- w dniach od 28 stycznia do 17 lutego 2023 r. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w tut. urzędzie. Opracowania udostępniono także w BIP Urzędu Miasta Zduńska Wola;
- w dniu 6 lutego 2023 r. zaplanowano przeprowadzenie dyskusji publicznej w siedzibie Urzędu Miasta oraz za pomocą środków porozumiewania się na odległość (w formie on-line) w sposób umożliwiający zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) art. 1 ust. 2 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełniono głównie poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, wyznaczenie linii zabudowy oraz określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych określono poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, w szczególności m.in.:

- zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- zakaz realizowania przedsięwzięć, które powodują przekraczanie dopuszczalnych standardów i norm środowiskowych w stosunku do istniejącej i projektowanej funkcji danej działki budowlanej oraz terenów i działek sąsiednich;
- zakazy określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- zakaz składowania, magazynowania, unieszkodliwiania, spalania, selektywnego zbierania odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów;
- zakaz produkcji energii z odnawialnych źródeł, tj. wiatru, słonecznej, biogazu z biomasy roślinnej, odchodów zwierzęcych, organicznych odpadów, odpadów poubojowych lub biologicznego osadu ze ścieków;
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - nakaz wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstawania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojazdów, parkingów oraz placów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach niez izolowanych od powierzchni terenu,
 - zakaz prowadzenia działalności mogących wpływać ujemnie i pogorszyć stan Jednolitych Części Wód;
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi;
- nakaz przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenu, na którym znajduje się źródło emisji oraz względem funkcji terenów sąsiednich.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują grunty rolne klas I – III oraz grunty leśne.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Projekt planu nie zawiera ustaleń w zakresie zasad ochrony oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania ww. zasobów na wskazanym terenie.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami są zapewnione m.in. poprzez ustalenie obowiązku zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilościach na poziomie minimum określonych w przepisach odrębnych.

Dla obszaru objętego planem znajdującego się:

- w całości w podobszarze B obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska Łask, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych,
- w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska wojskowego Łask, obowiązuje zakaz realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej,

Ustalenia planu wprowadzają również zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- walory ekonomiczne przestrzeni to korzystne położenie obszaru w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola, bezpośredni dostęp do istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej;
- prawo własności. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności;
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Projekt planu nie koliduje z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, w granicach obszaru objętego planem nie występują ustanowione tereny zamknięte lub strefy ochronne takich terenów.

Art. 4 pkt 8 ustawy z 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.) stanowi, iż przez „obszar kolejowy” należy rozumieć powierzchnię gruntu określoną działkami ewidencyjnymi, na której znajduje się droga kolejowa, budynki, budowle i urządzenia przeznaczone do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy.

Zgodnie z cytowanym artykułem:

- działka geodezyjna o nr ewid. 34 obręb 5, będąca własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP, stanowi obszar kolejowy, przez który przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 131,

- działka geodezyjna o nr ewid. 88/37 obręb 2, będąca własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP, stanowi obszar kolejowy, przez który przebiega linia kolejowa o znaczeniu państwowym nr 14.

Obszar objęty planem nie przylega bezpośrednio do obszaru kolejowego tj. do ww. wymienionych działek, wyszczególnionych w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zm.). Obszar objęty planem jest zlokalizowany w odległości powyżej 20 m od obszaru kolejowego.

Natomiast warunki zawarte w definicji obszaru kolejowego nie spełniają działki o nr ewidencyjnych: 282/2, 23, 22, 21, 20 i 19 obręb 5, zlokalizowane pomiędzy granicą wyżej określonego obszaru kolejowego, a granicą obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym. Działka o nr ewid. 282/2 obręb 5, o szerokości powyżej 20 m, stanowi własność Skarbu Państwa, a użytkowanie wieczyste należy do BMI ICOPAL Spółka z o.o. Przez tę działkę przebiega bocznicą kolejowa służąca do przewozu towarów na nasypie zlokalizowanym w odległości powyżej 6 m od granic terenu objętego planem.

Działki o nr ewid. 23, 22 i 21 ob. 5, będące własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym PKP, stanowią tereny zamknięte wymienione w ww. decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. Przez działki 23 i 21 przebiega bocznicą kolejowa służąca do przewozu towarów.

Działki o nr ewid. 20 i 19 ob. 5, o szerokości powyżej 20 m, stanowią własność prywatną.

Z powyższego wynika, iż obszar kolejowy wraz ze strefami ochronnymi, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, jest zlokalizowany poza granicami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu uzupełniono o zapis: „Z uwagi na sąsiedztwo infrastruktury kolejowej, w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.”

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu został przesłany do uzgodnień właściwym organom wojskowym, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;

- potrzeby interesu publicznego. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej jest realizowane na bieżąco na poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczenie zawiadomień tj. ogłoszeń i obwieszczeń w Biuletynie Informacji Publicznej miasta, w prasie lokalnej oraz na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta.

W ustawowym terminie składania wniosków do projektu planu, tj. od 2 grudnia 2022 r. do 23 grudnia 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek.

W ustawowym terminie składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, tj. od 18 lutego do 3 marca 2023 r., nie wpłynęła żadna uwaga;

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowane w sposób ciągły, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Na bieżąco umożliwiany jest zainteresowanym wgląd do projektu planu na każdym etapie jego opracowywania;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności realizuje się z istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody.

2) art. 1 ust. 3 ustawy:

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta uwzględnił interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu.

3) art. 1 ust. 4 ustawy:

Tereny objęte projektem planu są już w większości zagospodarowane i zabudowane budynkami o funkcji produkcyjnej. Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej oraz przylegają do istniejących dróg publicznych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały Rady Miasta, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uchwałą nr XXIV/199/16 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 17 czerwca 2016 r. przyjęto „Ocenę aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Zduńska Wola oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola”. Dokument ten klasyfikuje do zmiany obowiązujące plany miejscowe ze względu na nieaktualne zapisy, ale także wskazuje, iż należy uwzględnić możliwość sporządzenia nowych, wynikających z aktualnych potrzeb mając za podstawę kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta określone w obowiązującym Studium.

II. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

W projekcie planu miejscowego w ogólnych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono, że zagospodarowanie terenu, nawierzchnie ulic i chodników, dojazd i dojazdów należy kształtować w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja planu nie będzie generowała wydatków z budżetu miasta na cele publiczne. Szacowane dochody dla budżetu miasta są zawarte w prognozie finansowej planu.

Z uwagi na to, że wszystkie elementy procedury wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały wypełnione, Prezydent Miasta wnioskuje, aby Rada Miasta uchwaliła plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania.