

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Wileńskiej, Łódzkiej i Getta Żydowskiego

wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029)

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Wileńskiej, Łódzkiej i Getta Żydowskiego rozpoczęto na podstawie uchwały nr XXXIV/602/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola. Dla obszaru objętego projektem planu obecnie obowiązuje: uchwała nr IV/17/02 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 13 grudnia 2002 roku w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola dla obszaru położonego w rejonie ulic: Łódzkiej i Getta Żydowskiego.

Prace nad planem zostały wszczęte przede wszystkim z uwagi na potrzebę dostosowania zapisów planistycznych do nowej sytuacji prawnej oraz ustalenia przeznaczenia i sposobu zagospodarowania przedmiotowego fragmentu miasta zgodnie z wymogami ładu przestrzennego. Konieczność podjęcia uchwały wynika ponadto z potrzeby doprowadzenia zapisów miejscowego planu do zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola oraz stanem istniejącym w zakresie parametrów i przebiegu drogi wojewódzkiej. Projekt uchwały przygotowano również z uwagi na wnioski właścicieli działek dotyczące zmiany przeznaczenia terenów. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi właściwe zagospodarowanie terenów i pozytywnie wpłynie na poprawę ich estetyki.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 1,94 ha, położony w zachodniej części miasta, przy drodze wojewódzkiej nr 482.

Zgodnie z zasadami polityki przestrzennej Miasta Zduńska Wola zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola przyjętym uchwałą nr X/199/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2019 r., na przedmiotowym obszarze znajdują się tereny oznaczone na rysunku Studium symbolami: Ua – tereny zabudowane, w tym wymagające przekształceń i rehabilitacji w ramach rewitalizacji oraz G, Z, L – ulice miejskiego podstawowego układu funkcjonalnego.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**;
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-U** i **2MN-U**;
- teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1M-U**;
- tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U** i **2U**;
- teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**;
- tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** i **4KDD**;
- teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**;
- tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDX** i **2KDX**;
- teren obsługi komunikacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KS**.

Projekt planu został sporządzony na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola oraz przepisami odrębnymi.

Opracowanie planu miejscowego ma na celu wprowadzenie regulacji w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem rzeczywistych granic własnościowych nieruchomości. Północna granica miejscowego planu, na wysokości działki nr ewid. 203/2, obręb 6, przecina naniesiony na podkładzie mapowym obiekt o powierzchni 10 m<sup>2</sup> będący pozostałością kojca dla psa. Jest to obiekt nietrwale związany z gruntem, bez zadaszenia, porośnięty roślinnością, związany jest jedynie z ogrodzeniem terenu. Obiekt częściowo jest wzniesiony z przekroczeniem granic w pasie

drogowym drogi wojewódzkiej. Zgodnie z prawem budowlanym kojec nie jest objęty obowiązkiem zgłoszenia urzędowego ani uzyskania pozwolenia na budowę. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dla tego obiektu, tym samym uchwała nie będzie naruszała zasad ładu przestrzennego oraz prawidłowego zagospodarowania przestrzennego.

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

- w dniu 4 czerwca 2021 r. - w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, zamieszczono ogłoszenia i obwieszczenia o podjęciu przez Radę Miasta Zduńska Wola uchwały nr XXXIV/602/21 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Wileńskiej, Łódzkiej i Getta Żydowskiego i możliwości składania wniosków;
- w ustawowym terminie składania wniosków do projektu planu tj. 4 - 25 czerwca 2021 r. nie wpłynął żaden wniosek;
- w czerwcu 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został przekazany do uzgodnień i zaopiniowania;
- w dniach 5 - 25 sierpnia 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 21 sierpnia 2023 r. przeprowadzono dyskusję publiczną 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;
- w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do dnia 8 września 2023 r. nie wniesiono uwag do projektu planu.

## **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 tym m.in.:
  - 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) 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;
  - 3) 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;
  - 4) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 5) nakaz przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenu, na którym znajduje się źródło emisji oraz funkcji terenów sąsiednich;
- 6) w zakresie ochrony gruntów i wód:
  - a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenie ich do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojazdów, parkingów oraz placów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zakaz prowadzenia działalności mogących wpływać ujemnie i pogorszyć stan Jednolitych Części Wód;

7) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;

8) zakaz składowania i magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska;

9) w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania nakaz stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;

10) nakaz zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, według następującej klasyfikacji:

a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IMN – ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U i 1M-U – ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,

c) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

• 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 stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w ilościach na poziomie minimum określonych w przepisach odrębnych. Ustalenia planu wprowadzają również zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

• 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;

• 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 tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.

W ustawowym terminie składania wniosków do projektu planu tj. 4 - 25 czerwca 2021 r. nie wpłynął żaden wniosek. Przy sporządzaniu projektu planu rozpatrywano wnioski złożone przed ustawowym terminem ich składania. Wnioski dotyczyły m.in. zmiany przeznaczenia terenów określonych w obowiązującym planie jako tereny obsługi komunikacji pod usługi i handel oraz jako teren usług administracji pod funkcje usługową, handlową i mieszkaniową.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do dnia 8 września 2023 r. nie wniesiono uwag do projektu planu;

• 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 oraz poprzez projektowaną rozbudowę sieci.

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. Przedkładany do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe instytucje projekt planu przygotowano z uwzględnieniem obowiązującego porządku prawnego oraz wniosków społeczeństwa, które wpływały poza ustawowymi terminami składania wniosków. W ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu.

### **3. art. 1 ust. 4 ustawy:**

Tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią część już istniejącej wykształconej, zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta i są już w większości zagospodarowane. Posiadają one dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej oraz przylegają do istniejących dróg publicznych.

Projekt planu zapewnia obsługę komunikacyjną wszystkich nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym ustaleniami planu. Działka nr ewid. 204/1, która w projekcie planu przeznaczona jest pod teren drogi wewnętrznej (IKDW) stanowi własność Miasta Zduńska Wola.

### **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.**

Projekt planu miejscowego obejmuje teren, dla którego obowiązują ustalenia planu miejscowego przyjętego uchwałą nr IV/17/02 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 13 grudnia 2002 roku w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola dla obszaru położonego w rejonie ulic: Łódzkiej i Getta Żydowskiego.

W ocenie aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Zduńska Wola przyjętej uchwałą nr XXIV/199/16 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 17 czerwca 2016 r. obowiązujący plan uznano za nieaktualny, a także wskazano, iż należy uwzględnić możliwość dokonania zmian obowiązujących planów w niezbędnym zakresie wynikającym z aktualnych potrzeb mając za podstawę kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

W studium miasto Zduńska Wola zostało podzielone na trzy obszary funkcjonalne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położony jest w dzielnicy mieszkaniowej. Dla poszczególnych terenów zabudowy studium określa parametry i wskaźniki urbanistyczne, m.in.

1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego tj:

- zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 30%,
- zabudowy usługowej – 20%;

2) maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy tj.:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,6.

Określone niniejszym planem wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2MN-U, 1M-U, 2U) oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN) wynikają ze stanu istniejącego na działkach. Są to tereny już zainwestowane, dla których określenie wskaźników wynikających z zapisów studium jest niewspółmierne do warunków panujących na działkach. Ponadto w studium w rozdziale 3 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego, polityka przestrzenna”, punkcie 2.1., jest zapis, iż wymagania dotyczące parametrów i wskaźników urbanistycznych w planach miejscowych należy traktować jako proponowane i powinny stanowić wielkości wyjściowe. Tym samym studium dopuszcza wprowadzenie innych wskaźników przy opracowywaniu planów miejscowych. Wprowadzenie nowych wskaźników minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy zostało podparte pełną analizą urbanistyczną polegającą na wyliczeniach na podstawie ewidencji gruntów, ortofotomapy i inwentaryzacji terenu.

Ponadto projekt planu określa teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, który obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola wskazuje ten teren pod komunikację – ulica miejska podstawowego układu komunikacyjnego, droga klasy G (teren drogi wojewódzkiej nr 482). Zgodnie z projektem rozbudowy drogi wojewódzkiej, na terenie 1MN nie są planowane prace z zakresu inwestycji drogowej. Tym samym określenie na tym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako usankcjonowanie obecnego zagospodarowania jest zgodne z polityką przestrzenną miasta Zduńska Wola oraz nie narusza ustaleń Studium.

## **Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

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

## **II. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Realizacja planu będzie generowała wydatki z budżetu miasta na cele publiczne, poza bieżącą modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej, ponieważ wymaga on wykupu gruntów pod drogę publiczną oraz ciąg pieszo-rowerowy. Wydatki i 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.