

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej, Karola Szymanowskiego i Leopolda Staffa

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej, Karola Szymanowskiego i Leopolda Staffa rozpoczęto na podstawie uchwały nr XLII/718/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola.

Dla obszaru objętego projektem planu obecnie obowiązuje: uchwała nr III/23/98 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 17 grudnia 1998 roku w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprocka, Szymanowskiego, Staffa.

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. Projekt uchwały przygotowano również z uwagi na wnioski właścicieli działek dotyczące zakresu przeznaczenia terenów. W granicach projektu znajdują się niezabudowane tereny miejskie, które zgodnie z ww. projektem będzie można przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Uchwalenie planu miejscowego umożliwi właściwe zagospodarowanie terenów i pozytywnie wpłynie na poprawę ich estetyki.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 2,4 ha, położony w południowej części miasta.

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.

W Studium wyznacza się strefę ochrony archeologicznej – obszar, o domniemanej na podstawie badań oraz innych wskazówek, zawartości ważnych relikwów archeologicznych, rejon osadnictwa pradziejowego i historycznego, która zasięgiem obejmuje część terenu w granicach projektu planu. W ustaleniach projektu planu nie wyznacza się strefy ochrony archeologicznej, ponieważ w granicach przedmiotowego planu brak lokalizacji obiektów archeologicznych wraz z określonymi wokół tych obiektów strefami ochrony archeologicznej.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**;
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW-U**;
- teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UK**;
- teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**;
- tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL**, **2KDL**;
- teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

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 ze zm.), zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola oraz przepisami odrębnymi.

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

- w dniu 17 grudnia 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 XLII/718/21 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej, Karola Szymanowskiego i Leopolda Staffa i możliwości składania wniosków,
- 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 25 sierpnia 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 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: dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) 1MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) 1MW-U – 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. od 17 grudnia 2021 r. do 7 stycznia 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek. Przy sporządzaniu projektu planu rozpatrywano wnioski złożone przed i po ustawowym terminem ich składania.

W ustawowym terminie składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, tj. od 26 sierpnia do 8 września 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 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. 23/5, która w projekcie planu przeznaczona jest pod teren drogi wewnętrznej (1KDW) oraz pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej (1MW-U) stanowi własność Miasta Zduńska Wola. Zgodnie z §11 pkt 2 działka nr ewid. 21/2 posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Karola Szymanowskiego (1KDL), działki nr ewid. 22/6 i 22/8 posiadają dostęp do drogi publicznej – ul. Leopolda Staffa (2KDL) poprzez działkę nr ewid. 23/5 oraz działkę nr ewid. 166/5 będącą również własnością Miasta Zduńska Wola (teren drogi wewnętrznej 1KDW).

## **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 III/23/98 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 17 grudnia 1998 roku w sprawie:

uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprocka, Szymanowskiego, Staffa.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%;
- 2) maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy, tj.:
  - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,6.

Określone niniejszym planem wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN) wynikają ze stanu istniejącego na działce. Jest to teren już zainwestowany, dla którego określenie wskaźników wynikających z zapisów studium jest niewspółmierne do warunków panujących na działce. 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.

#### **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 nie będzie generowała dodatkowych wydatków z budżetu miasta na cele publiczne, poza bieżącą modernizacją i rozbudową infrastruktury technicznej. 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 wnioskuję, 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.