

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Łaskiej

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, 2029 i 2739)

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Łaskiej rozpoczęto na podstawie uchwały nr LXVIII/984/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Łaskiej.

Dla przeważającej części obszaru objętego projektem planu obecnie brak obowiązującego planu miejscowego, jedynie wzdłuż południowej granicy planu w pasie o szerokości od 5,8 m do 7,0 m obowiązują ustalenia uchwały nr XXI/148/96 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 15 lutego 1996 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola dla terenu położonego po południowej stronie ulicy Łaskiej na odcinku od skrzyżowania z ulicą Murarską do wiaduktu.

Prace nad planem wszczęto z uwagi na potrzebę zapewnienia obsługi komunikacyjnej miejskim terenom inwestycyjnym oraz działkom prywatnym poprzez zapewnienie dostępu do dróg publicznych, a ponadto w celu przeznaczenia miejskich terenów pod funkcję produkcyjno-usługową.

Uchwalenie planu miejscowego umożliwi właściwe funkcjonowanie i użytkowanie terenów, uwzględniając interes publiczny miasta.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 18,8 ha, położony we wschodniej części miasta, przy granicy z terenem zamkniętym oraz przy granicy z drogą wojewódzką 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., obszar objęty projektem planu znajduje się w obszarze funkcjonalnym P - dzielnicy przemysłowej, w strefie urbanizacji, na terenach zabudowanych (oznaczonych na rysunku studium symbolem Ua), w tym zawierających tereny rozwojowe, przeznaczone pod realizację funkcji produkcyjnych (oznaczone na rysunku studium symbolem Ur1).

Projekt planu został sporządzony na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., 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 oraz zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz.1688):

- w dniu 19 maja 2023 r. - w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta, zamieszczono ogłoszenia i obwieszczenia o podjęciu przez Radę Miasta Zduńska Wola uchwały nr LXVIII/984/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Łaskiej i możliwości składania wniosków,
- w dniach 8 – 27 września 2023 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został przekazany do uzgodnień i zaopiniowania. Do projektu planu miejscowego wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień dotyczące m.in. zasięgu strefy ograniczeń od obszaru kolejowego,
- w dniach 9 grudnia 2023 r. - 2 stycznia 2024 r. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w tut. urzędzie. Opracowania udostępniono także w Biuletynie Informacji Przestrzennej Urzędu Miasta Zduńska Wola,
- w dniu 18 grudnia 2023 r. zorganizowano 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.

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 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) zakaz składowania, magazynowania, unieszkodliwiania, spalania, selektywnego zbierania odpadów, unieszkodliwiania odpadów wydobywczych, selektywnego zbierania odpadów komunalnych oraz lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów;
 - 5) zakaz produkcji energii z odnawialnych źródeł, tj. wiatru, biogazu z biomasy roślinnej, odchodów zwierzęcych, organicznych odpadów, odpadów poubojowych lub biologicznego osadu ze ścieków;
 - 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
 - 8) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska zgodnych z przepisami odrębnymi;
 - 9) nakaz przestrzegania standardów emisji względem funkcji terenu, na którym znajduje się źródło emisji oraz funkcji terenów sąsiednich;
 - 10) w zakresie ochrony gruntów i wód:
 - a) nakaz wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstawania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenie ich do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojazdów, parkingów oraz placów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
 - f) zakaz prowadzenia działalności mogących wpływać ujemnie i pogorszyć stan Jednolitych Części Wód;
 - 11) nakaz zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, według następującej klasyfikacji:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - b) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) 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 m²,
- walory ekonomiczne przestrzeni to korzystne położenie obszaru w granicach administracyjnych miasta Zduńska Wola, bezpośredni dostęp do istniejących i projektowanych 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 Urzędu Miasta, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta.

W ustawowym terminie składania wniosków do projektu planu tj. w dniach od 19 maja do 12 czerwca 2023 r. nie wpłynął żaden wniosek. Przy sporządzaniu projektu planu rozpatrywano wnioski złożone przed ustawowym terminem ich składania. Wnioski dotyczyły m.in. możliwości prowadzenia działalności w zakresie gospodarki odpadami: zbierania, odzysku, unieszkodliwiania i recyklingu.

W ustawowym terminie składania uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, tj. w dniach od 3 do 16 stycznia 2024 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 przygotowany 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 kontynuację już istniejącej wykształconej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach miasta i są częściowo zagospodarowane. Częściowo posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej oraz do istniejących dróg publicznych. Wyznaczonym w projekcie planu terenom usług lub produkcji zapewniono dostęp do dróg publicznych.

Projekt planu zapewnia obsługę komunikacyjną wszystkich nieruchomości znajdujących się na obszarze objętym ustaleniami planu.

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

Dla przeważającej części obszaru objętego projektem planu obecnie brak obowiązującego planu miejscowego, jedynie wzdłuż południowej granicy planu w pasie o szerokości od 5,8 m do 7,0 m obowiązują ustalenia uchwały nr XXI/148/96 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 15 lutego 1996 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola dla terenu położonego po południowej stronie ulicy Łaskiej na odcinku od skrzyżowania z ulicą Murarską do wiaduktu.

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.

W studium miasto Zduńska Wola zostało podzielone na trzy obszary funkcjonalne. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego położony jest w dzielnicy przemysłowej. Dla poszczególnych terenów zabudowy studium określa parametry i wskaźniki urbanistyczne, m.in. maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy, która dla zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów wynosi 2,0. Określony niniejszym planem maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 2,1 (teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4U-P) wynika z przeprowadzonej pełnej analizy urbanistycznej całego terenu opracowania, lokalizacji ww. terenu w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru kolejowego, a także położenia tego terenu w głębi całego obszaru przeznaczonego pod zabudowę usługowo-produkcyjną. 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.

III. 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.

IV. 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 drogi publiczne, ich realizację oraz budowę infrastruktury technicznej. Wydatki i szacowane dochody dla budżetu miasta są zawarte w prognozie finansowej sporządzonej dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.