

UZASADNIENIE

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

wynikające z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

Opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Widawskiej rozpoczęto na podstawie uchwały nr LXXIII/1038/23 Rady Miasta Zduńska Wola z 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Widawskiej.

Na terenie objętym niniejszą uchwałą obowiązuje uchwała nr XXXIX/480/2001 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola opublikowana w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 161 poz. 2232 z 18.08.2001 r.

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni ok. 40,18 ha, w rejonie ulicy Widawskiej. Prace nad planem wszczęto z uwagi na potrzebę aktualizacji obowiązującego planu, szczególnie w zakresie zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną, dostosowaniem zapisów planistycznych do nowej sytuacji prawnej oraz ustaleniem nowych przeznaczeń i sposobów 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 z uwagi na wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenów głównie na cele mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe. Projekt uchwały obejmuje obszar większy w odniesieniu do obowiązującego planu, tym samym kolejnych około 10 ha powierzchni miasta zostanie przeznaczonych na cele budowlane.

Zgodnie z obowiązującym planem miejscowym obszar objęty opracowaniem posiada następujące przeznaczenia:

- tereny mieszkaniowo-usługowe,
- tereny mieszkaniowe,
- tereny upraw polowych,
- tereny upraw polowych z przeznaczeniem do zalesienia
- tereny infrastruktury technicznej (energetyka),
- tereny ochrony ekologicznej,
- tereny komunikacji kołowej i pieszej.

Według zasad polityki przestrzennej Miasta Zduńska Wola zawartych 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 w obszarze funkcjonalnym M – dzielnice (osiedla) mieszkaniowe, w następujących strefach:

- urbanizacji oznaczonej na rysunku studium symbolem Ur – tereny rozwojowe, Ua - tereny zabudowane,
- ochrony wartości rolniczych – tereny rolne z możliwością zabudowy związanej z rolnictwem (R) wskazane jako główne kierunki rozwoju urbanizacji (oznaczenie graficzne),
- ochrony ekologicznej (E) oraz postulowane zalesienia (ZL),
- komunikacji, na którą składają się ulice miejskiego podstawowego układu komunikacyjnego (Z, L) oraz droga ekspresowa S8.

Zgodnie z wytycznymi przyjętymi w Studium w rozdziale 3 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego, polityka przestrzenna”, punkcie 1.4. „Uwagi dotyczące stref polityki przestrzennej” *Ustalenia zawarte w tekście i załącznikach graficznych Studium wyrażają jedynie kierunki zagospodarowania przestrzennego obszaru, nie są zaś ścisłym przesądzeniem o formie, granicach zainwestowania i użytkowania terenów. Przy sporządzaniu planów miejscowych granice poszczególnych obszarów mogą ulec korekcie, zwłaszcza w kontekście granic własności czy szczegółowego projektowania układu komunikacyjnego. Ponadto Studium dopuszcza weryfikację (zmniejszenie lub nieznaczne zwiększenie) obszarów zabudowy, szczególnie przy przeznaczeniu gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Wyznaczenie w planach tak zweryfikowanych obszarów pod zabudowę nie będzie uznane za sprzeczne z ustaleniami Studium.*

W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenia:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- teren usług
- teren drogi ekspresowej
- teren drogi zbiorczej
- teren drogi lokalnej
- teren drogi dojazdowej
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- teren elektroenergetyki
- teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- teren wód powierzchniowych śródlądowych
- teren lasu
- teren zieleni naturalnej

Propozycje rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych zawartych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały oparte na ustaleniach obowiązującego Studium, z uwzględnieniem aktualnego stanu zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów oraz terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, a także uwarunkowań wynikających z zasobów i stanu środowiska przyrodniczego.

Z przeprowadzonych na potrzeby obowiązującego Studium analiz i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę wynika, że maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę jest większe niż chłonność istniejących rezerw terenów w zwartej strukturze przestrzennej, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i w dodatkowych terenach wyznaczonych w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola. Analizując bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, po uwzględnieniu niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę zlokalizowanych poza wyznaczonymi obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i obszarami przeznaczonymi w planach miejscowych, położonych poza ww. obszarami), stwierdzono potrzebę wyznaczenia w Studium nowych terenów dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i usługowej wskazane i oznaczone na rysunku Studium jako główne kierunki rozwoju urbanizacji (stanowiące rezerwy rozwojowe). Zgodnie z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wyznaczonym w studium, rezerwa terenu na terenie miasta o ww. przeznaczeniu wynosi ok. 12,3 ha. Część tej powierzchni, o wartości ok. 5,5 ha, została skonsumowana na potrzeby opracowanego projektu miejscowego planu. Studium określając lokalizację terenów stanowiących rezerwy rozwojowe nie wskazuje kolejności aktywizacji tych terenów. Uzależnione jest to od polityki przestrzennej miasta, złożonych wniosków i potrzeb lokalnych. Wyznaczenie tych terenów w projekcie planu opiera się na dogęszczeniu obszarów o już rozpoczętej urbanizacji, z dostępem do sieci komunikacyjnej, bez nadmiernej ingerencji w tereny aktywne przyrodniczo. Działania te pozwolą na budowę miasta o zwartej strukturze przestrzennej.

Należy podkreślić, że w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola (rozdział 3 „Kierunki zagospodarowania przestrzennego, polityka przestrzenna”, punkt 1.4. ”Uwagi dotyczące stref polityki przestrzennej”) zrezygnowano ze szczegółowego ustalania przeznaczenia terenów na rzecz ogólnego podziału (wydzielenia stref) na tereny niebudowlane lub ograniczonego inwestowania (E i R) oraz na budowlane strefy wielofunkcyjne – urbanizacji (U). Tak sformułowane, elastyczne ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych stref lepiej odpowiadają nowym, zmieniającym się potrzebom inwestowania.

Optymalne wykorzystanie Studium polega na uwzględnieniu jego wytycznych w ramach planu miejscowego zachowując jednocześnie zgodność z przepisami odrębnymi i potrzebami społeczności lokalnej. W oparciu o powyższe czynniki i uwarunkowania wyznaczono przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (zaprojektowano przebieg nowo projektowanej drogi dojazdowej uwzględniając nowowytbudowaną infrastrukturę techniczną na działkach prywatnych oraz uwzględniono istniejącą zabudowę na terenach oznaczonych w Studium jako E). Ponadto istotnym wydaje się wskazanie iż teren oznaczony w Studium jako ZL – postulowane dolesienia, nie jest objęty uproszczonym planem urządzenia lasu, a przedmiotowym planie tereny zostały sklasyfikowane jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Miejscowy plan dostosowuje zalecenia zawarte w Studium jednocześnie szukając równowagi pomiędzy ochroną środowiska, a realnymi potrzebami rozwoju lokalnego.

Projekt planu został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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), a także zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola oraz przepisami odrębnymi. W związku z wszczęciem postępowania poprzez podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Widawskiej w dniu 24 sierpnia 2023 r., zastosowano zapisy art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

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

- w dniu 13 października 2023 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 LXXIII/1038/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Widawskiej i możliwości składania wniosków,
- we wrześniu 2024 r. projekt planu zostaje przekazany do uzgodnień i zaopiniowania.

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, melioracji 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 zagospodarowanie 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) **1MN, 2MN, 3MN** ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **1MN-U – 8MN-U** ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) **1ZN– 4ZN** ustala się kryteria akustyczne, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - d) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie;
- 11) ustalono obowiązek zachowania i utrzymania drożności rowów i urządzeń melioracji wodnych z możliwością przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 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,
- 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 Urzędu Miasta, w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta. W ustawowym terminie składania wniosków do projektu planu tj. od 13 października do 6 listopada 2023 r. nie wpłynął żaden wniosek. Przy sporządzaniu projektu planu rozpatrywano wnioski złożone przed ustawowym terminem ich składania.
- 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, uwzględniono 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. Posiadają dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej oraz do istniejących dróg publicznych. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez projektowanie struktury przestrzennej opartej o istniejący system komunikacyjny oraz wystarczający na obecnym etapie stopień wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej zabudowy.

II. 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.

W uchwale nr LXXXI/1156/24 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie oceny aktualności obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Zduńska Wola oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola wskazano, że w każdym z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego są dopuszczalne zmiany, które wynikają ze zmiennych potrzeb inwestycyjnych, np. gminy, inwestorów, jednakże zmiany planów nie mogą naruszać ustaleń obowiązującego do 31 grudnia 2025 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

Należy stwierdzić, że sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Widawskiej oraz zaproponowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium.

Określone niniejszym planem wskaźniki zagospodarowania w większości zostały przeniesione z obowiązującego planu miejscowego, a także zostały ustalone zgodnie z uchwałą intencyjną. 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 wskaźników zostało podparte pełną analizą urbanistyczną polegającą na wyliczeniach na podstawie ewidencji gruntów, ortofotomapy i inwentaryzacji terenu.

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.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykazała ujemnego wyniku finansowego przedsięwzięcia.