

## UZASADNIENIE

**do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Głównej**  
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 ulic: Paprockiej i Głównej rozpoczęto na podstawie uchwały nr LXXVI/1094/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Głównej.

Na terenie objętym projektem planu obowiązuje uchwała nr XLVI/409/05 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 100 poz. 799 z dnia 28 marca 2006 r.) oraz uchwała nr XLIX/446/06 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 2 lutego 2006 r. w sprawie sprostowania błędu pisarskiego w uchwale nr XLVI/409/05 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 100 poz. 800 z dnia 28 marca 2006 r.).

Projekt planu obejmuje granicami obszar o powierzchni ok 8850 m<sup>2</sup>. Prace nad planem wszczęto z uwagi na potrzebę aktualizacji obowiązującego planu w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu umożliwiających realizację planowanych inwestycji w sektorze prywatnym, jakie wynikają ze złożonych wniosków oraz z zakresu zadań własnych miasta, a także dostosowania zapisów planistycznych do nowej sytuacji prawnej.

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

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- tereny drogi wewnętrznej;
- teren urządzeń elektroenergetycznych;
- tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej.

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 M. Jest to obszar wielofunkcyjny, mieszkaniowo-usługowy. W ramach tego obszaru projekt planu położony jest w następujących strefach:

- urbanizacji oznaczonej na rysunku studium symbolami Ur – tereny rozwojowe z zabudową przesądzoną, w tym w części na terenach mniej przydatnych dla zabudowy (oznaczenie graficzne), Ua – tereny zabudowane z zabudową istniejącą, w tym w części na terenach nieprzydatnych dla zabudowy (oznaczenie graficzne).

W studium na terenach zabudowanych - istniejącej, adaptowanej zabudowy, w tym zawierającej niewielkie rezerwy na uzupełnienie oraz tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji - dopuszcza się wymianę budynków, modernizację i rozbudowę oraz zabudowę istniejących rezerw terenowych.

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 dwa z trzech obszarów 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.

W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenia:

1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN-MW-U** i **2MN-MW-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub,
- b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub,
- c) usług z wyłączeniem usług kultu religijnego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;

2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN-U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z wyłączeniem usług kultu religijnego oraz usług handlu wielkopowierzchniowego;

3) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **1IE**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia elektroenergetyczne;

4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Wprowadzone zapisy w projekcie planu miejscowego stanowią niewielką modyfikację w odniesieniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego z 2005 r. Polega ona na zmianie wybranych ustaleń dotyczących funkcji terenów, a także parametrów budynków w zakresie zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, zwiększenia maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy, zmniejszenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz nieznaczego powiększenia terenu przeznaczonego pod zabudowę (**1MN-MW-U**).

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu 1A symbolem 1MN-MW-U została ustalona obsługa komunikacyjna z ul. Paprockiej i ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego, które są zlokalizowane poza granicami planu. Na działce nr ewid. 6/3, obręb 13, która jest we władaniu Miasta Zduńska Wola, znajdował się budynek, który w 2024 r. został wyburzony, w celu realizacji drogi publicznej wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola - uchwała nr XLVI/409/05 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr 100 poz. 799 z dnia 28 marca 2006 r.). Tym samym ustalenie ww. obsługi komunikacyjnej dla terenu 1MN-MW-U jest zasadne.

Projekt planu został sporządzony na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), a także zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola stanowiącym załącznik do uchwały nr X/199/19 z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany 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 ulic: Paprockiej i Głównej w dniu 23 listopada 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Procedura planistyczna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- w dniu 12 kwietnia 2024 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 LXXVI/1094/23 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 23 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulic: Paprockiej i Głównej oraz możliwości składania wniosków;
- w sierpniu 2024 r. projekt planu został 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.:
  - zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie 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 - realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 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 funkcji terenów sąsiednich;
  - w zakresie ochrony gruntów i wód:
    - ustala się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, pochodzących z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych oraz odprowadzenie ich do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu i wód dla istniejących i projektowanych dojazdów, parkingów oraz placów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - zakaz prowadzenia działalności mogących wpływać ujemnie i pogorszyć stan Jednolitych Części Wód;
  - obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
  - zakaz składowania i magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska;
  - w przypadku realizacji indywidualnych systemów ogrzewania nakaz stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
  - nakaz zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych, według następującej klasyfikacji:
    - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1-2MN-MW-U** i **1MN- U**
      - ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe,
      - pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. określono poprzez ustalenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 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.
- 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. Projekt planu uwzględnia potrzeby interesu publicznego społeczeństwa poprzez zapisy w zakresie ochrony środowiska naturalnego, bezpieczeństwa publicznego, dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 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 12 kwietnia do 7 maja 2024 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 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 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.

**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 ulic: Paprockiej i Głównej oraz zaproponowane zagospodarowanie terenu jest zgodne z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium.

Określone niniejszym planem wskaźniki zagospodarowania zostały ustalone w oparciu o wskaźniki urbanistyczne określone w studium dla poszczególnych funkcji z uwzględnieniem polifunkcyjności terenów. Wprowadzenie wskaźników 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.**

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