Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miasta Zduńska Wola w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Parkowej.

Projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Parkowej obejmuje obszar w granicach działek nr 258/2 oraz 254/6 w obrębie nr 7, o powierzchni około 0,95 ha.

Dla całości przedmiotowego terenu obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola dla terenu położonego w rejonie ulic Złotnickiego, Piwnej, Dolnej i Kościelnej, przyjęta uchwałą nr XXIII/320/2000 Rady Miejskiej w Zduńskiej Woli z dnia 25 maja 2000 roku. W przytoczonym planie teren ten przeznaczony jest pod 5U - teren usług publicznych – gimnazjum i zakłada modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów szkoły pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 120% w stosunku do powierzchni dotychczasowej.

Potrzeba zmiany planu miejscowego wynika z przeniesienia siedziby Państwowej Szkoły Muzycznej I i II stopnia z budynku należącego do Parafii Ewangelicko- Augsburskiej przy al. Tadeusza Kościuszki 3 do budynków po Publicznym Gimnazjum nr 1 w Zduńskiej Woli, tym samym niezbędna stała się adaptacja budynków do nowej funkcji oraz budowa sali koncertowej. Budynki wymagają dostosowania do potrzeb szkoły muzycznej w zakresie infrastrukturalnym i akustycznym zgodnie ze specyfiką obiektu.

Ponadto podczas konsultacji społecznych dotyczących planu ogólnego została złożona uwaga do projektu planu ogólnego przez Państwową Szkołę Muzyczną I i II stopnia w Zduńskiej Woli dotycząca wskaźników urbanistycznych. W wyniku analizy funkcjonalno-przestrzennej uwzględniającej lokalizację działki oraz charakter tkanki tej części miasta uwaga została uwzględniona w możliwie pełnym zakresie, co zostało podparte pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

Plan ogólny przyjęty uchwałą nr XXVIII/391/26 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 9 lipca 2026 r. zakłada na ww. terenie strefę usługową oznaczoną na rysunku planu ogólnego symbolem - 51SU.

Ustaleniami planu ogólnego są:

1) Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1.2;
2) Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%;
3) Maksymalna wysokość zabudowy: 21 m;
4) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
5) Profil podstawowy:
   - teren usług;
   - teren komunikacji;
   - teren zieleni urządzonej;
   - teren ogrodów działkowych;
   - teren infrastruktury technicznej;
6) Profil dodatkowy:
   - teren zieleni naturalnej;
   - teren wód.

Ponadto teren został objęty obszarami uzupełnienia zabudowy (179OUZ, 93OUZ).

Powyższe założenia pozwalają na dokonanie zmian w obowiązującym planie miejscowym mając za podstawę obowiązujący plan ogólny.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912) sporządza się projekt planu miejscowego

uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy. Podjęcie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wpisuje się w założenia i kierunki rozwoju określone w Strategii rozwoju Miasta Zduńska Wola 2028+. Plan nie stoi w sprzeczności z celami długookresowymi zawartymi w strategii, a przewidziane w nim przeznaczenia terenów oraz zasady ich zagospodarowania bezpośrednio wspierają realizację zadań publicznych i celów społeczno-gospodarczych wskazanych w dokumencie strategicznym.

W myśl art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912) zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany, a zatem korekta ustaleń planu jest możliwa w drodze sporządzenia nowego planu.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia, a następnie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Parkowej stworzy podstawy prawne stanowiące przepisy prawa lokalnego, umożliwiające właściwe funkcjonowanie i użytkowanie terenu usytuowanego w centrum miasta.