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

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola w rejonie ulicy Widawskiej wynika z konieczności aktualizacji i dostosowania lokalnych przepisów planistycznych do obecnych potrzeb rozwojowych miasta oraz obowiązującego stanu prawnego.

Na przeważającej części obszaru objętego niniejszą uchwałą obowiązuje obecnie uchwała nr XXXIX/480/2001 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola dla terenu położonego w rejonie ulicy Widawskiej. Podjęcie nowej uchwały intencyjnej podyktowane jest przede wszystkim potrzebą 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 z planem ogólnym miasta Zduńska Wola oraz z uwagi na wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenów głównie na cele mieszkaniowe i mieszkaniowo-usługowe.

Dzięki nowym regulacjom kolejne około 5 ha powierzchni miasta zyska potencjał inwestycyjny i zostanie przeznaczonych pod cele budowlane, co bezpośrednio przełoży się na rozwój urbanistyczny Zduńskiej Woli.

W ustaleniach planu ogólnego miasta Zduńska Wola przyjętego uchwałą nr XXVIII/391/26 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 9 lipca 2026 r., obszar objęty opracowaniem obejmuje m.in. tereny oznaczone symbolem:

- 61SJ, 108SJ, 109SJ, 175SJ, 178SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 35SI, 36SI – strefy infrastrukturalne;
- 31SO – strefa otwarta.

Nawiązując do zaistniałych okoliczności faktycznych i prawnych najbardziej prawidłowym będzie zagospodarowanie opisywanego terenu opierając się na planie miejscowym, który w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest podstawowym instrumentem kształtowania przestrzeni. Przygotowanie oraz realizacja ww. dokumentu stworzy podstawy prawne stanowiące przepisy prawa lokalnego, umożliwiające właściwe funkcjonowanie i użytkowanie terenów w tej części miasta.

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) projekt planu miejscowego sporządza się uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy. Podjęcie prac nad niniejszym 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.

Podjęcie niniejszej uchwały inicjuje nową procedurę planistyczną, która docelowo zastąpi dotychczasowe formalne intencje planistyczne wyrażone w uchwale 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. Zmiana granic obszaru objętego planem – polegająca na jego zmniejszeniu – podyktowana jest wynikami analiz przeprowadzonych w toku uprzednio wszczętej procedury. Dalsze kontynuowanie prac w pierwotnych granicach planu, w świetle zebranych uwarunkowań formalno-prawnych i środowiskowych, skutkowałoby koniecznością wprowadzenia ustaleń znacznie mniej korzystnych dla ładu przestrzennego oraz rozwoju społeczno-gospodarczego tego obszaru.

W związku z powyższym, w celu uniknięcia pogorszenia parametrów urbanistycznych i funkcjonalnych przyszłego dokumentu, racjonalne i uzasadnione jest wygaszenie dotychczasowych intencji planistycznych na rzecz nowego, optymalnie skrojonego opracowania.

W związku z powyższym, podjęcie niniejszej uchwały jest w pełni uzasadnione.