

Uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Zduńska Wola w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola

Zgodnie z uchwałą nr LV/667/14 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola Prezydent Miasta przystąpił do czynności określonych w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.).

Projekt zmiany Studium został zaopiniowany i uzgodniony według wymogów procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 marca do 5 kwietnia 2019 r. W dniu 25 marca 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany Studium. W okresie wyłożenia oraz w terminie 21 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia tj. do dnia 26 kwietnia 2019 r. wniesiono 2 uwagi do projektu zmiany Studium. Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec zmiany przeznaczenia nieruchomości, znajdującej się w obowiązującym Studium w strefie ochrony ekologicznej E, na nowe tereny rozwojowe, nie została uwzględniona.

W związku z wypełnieniem wszystkich elementów procedury wynikających z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta wnioskuje, aby Rada Miasta – po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia zgłoszonej uwagi, uchwaliła projekt zmiany Studium.

Załączniki:

- 1) Kserokopia nieuwzględnionej uwagi,
- 2) Kserokopia wykazu uwag zgłoszonych na podstawie art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola – część dotycząca uwagi nieuwzględnionej.

PREZYDENT MIASTA

Konrad Pokora

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Jolanta Owczarz
KIEROWNIK DZIAŁU
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Paweł Szewczyk

INSPEKTOR

Sylwia Kosecka



Zduńska Wola, dnia 25.04.2019r.

Pan
Konrad Pokora
Prezydent Miasta Zduńska Wola
ul. Stefana Żółtnickiego 12
98-220 Zduńska Wola

2019-04-25
60
PL 71
φ

U W A G A

W związku z ogłoszeniem i obwieszczeniem Prezydenta Miasta Zduńska Wola składamy uwagę do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju zagospodarowania przestrzennego Miasta Zduńska Wola

dotyczącą nieruchomości: działka miejska w strefie ochrony ekologicznej, nr ewid. gruntów 216/2, obr. 5, powierzchnia ok. 2,6 ha

W wykazie zmian Studium (rozdział 6, podrozdział 1c, pkt 12) stwierdza się: Ur1 zmieniono przeznaczenie terenów w strefie ochrony ekologicznej w rejonie ul. Jabłecznej na nowe tereny rozwojowe – pod funkcję przemysłowo-usługową.

Jest to sprzeczne z założeniami Studium, gdyż (jak czytamy w rozdziale 1.4.6.2 na str. 34) „opracowanie to – podobnie jak poprzednie – jako jeden z ważnych kierunków rozwoju miasta wyznaczyło ochronę i kształtowanie środowiska. W rozdziale 3, ustalającym kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz określającym politykę przestrzenną miasta, za główne zadanie uznało m.in. ochronę niezabudowanych, podmokłych ciągów ekologicznych, ochronę walorów i zasobów przyrodniczych oraz poprawę stanu środowiska, ochronę i rozwój terenów zielonych oraz ochronę krajobrazu”.

Wymieniona działka miejska jest zaznaczona na mapie jako las komunalny – wśród warunków realizacji zabudowy (ochrona zieleni, s. 96) ustala się „ochronę powierzchni leśnych poprzez przyjęcie zasady, iż lasy w granicach miasta pełnią wyłącznie funkcję ochronną; musi obowiązywać **zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy na terenach leśnych**”, w dodatku jest to teren podmokły, więc szczególnie chroniony.

W opisie nowych terenów rozwojowych (str. 87) uzasadniono zmianę przeznaczenia działki przy ul. Jabłecznej „presją produkcyjnego zainwestowania oraz kształtującą się zabudową w rejonie już istniejącej”. Jest tu nieścisłość: zabudowa produkcyjna (Noratron, dawniej Polmatex-Wolma) znajduje się po północnej stronie ul. Jabłecznej, natomiast działka miejska jest położona po południowej stronie ul. Jabłecznej – wśród terenów rolnych, działek leśnych i zabudowy mieszkaniowej. Właściciele okolicznych działek już dwukrotnie (w roku 2013 i 2018) powstrzymali działania inwestora na etapie procedury środowiskowej (w 2018 roku doszło nawet w toku procedury do nieprawidłowego zawężenia terenu inwestycji do niespełna hektara, by wyjąć inwestycję z katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – oto przykład „presji produkcyjnego zainwestowania”).

W Studium zauważa się (str. 36), że na tych terenach z roku na rok wzrasta powierzchnia zabudowy mieszkaniowej – dzieje się tak z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obecnie jest on w trakcie opracowywania) oraz ze względu na duży deficyt mieszkań w mieście Zduńska Wola. Jest to dzielnica przemysłowa, w pobliżu znajdują się duże obiekty przemysłowe (skrzyżowanie linii kolejowych, bocznicą kolejowa, elektrociepłownia, składowisko odpadów w okolicy ul. Ceramicznej), zatem nowa inwestycja mogłaby naruszyć kruchą równowagę warunków życia mieszkańców, które już są bardzo trudne. Okoliczni mieszkańcy dobrze to rozumieją, dlatego wykazali dużą determinację w sprzeciwie wobec planów budowy M-Portu na tych terenach.

Zieloną działkę miejską przy ul. Jabłecznej należałoby wykorzystać (w połączeniu z lasem i mokradłami na pobliskich działkach) do utworzenia ochronnego pasa biomasy, pełniącego funkcję naturalnego oczyszczania powietrza i osłony akustycznej – oczywiście, teren ten wymaga uporządkowania, gdyż od lat podrzucano tam śmieci.

Ogólne spojrzenie na mapę wystarczy, by stwierdzić, że proponowana zmiana Studium zniszczyłaby „zielone płuco” tej dzielnicy, co w perspektywie budowy – w bliskim sąsiedztwie omawianej działki – drogi zbiorczej o szerokości 20 m, byłoby działaniem krótkowzrocznym i wysoce nieroztropnym.



**WYKAZ UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 11 PKT 8 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R.
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO PROJEKTU ZMIANY STUDIUM
UMIARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZDUŃSKA WOLA**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
2	26.04.2019	ul. ----- K. M	Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia nieruchomości na nowe tereny rozwojowe	ul. Jabłeczna 26-34 (dz. nr ewid. gruntów 216/2 obr. 5)	<ul style="list-style-type: none"> • tereny Ur – rozwojowe, wolne, przewidywane do zabudowy, w tym przesądzone do zabudowy na podstawie zatwierdzonych planów miejscowych. Realizacja zabudowy w oparciu o plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego lub decyzje w trybie indywidualnym. Dopuszcza się mieszkalnictwo, usługi oraz funkcję produkcyjną na terenach Ur1. • działnica przemysłowa – obszar wielofunkcyjny, produkcyjno-usługowy. <p>Przewiduje się adaptację istniejącej zabudowy. Dopuszcza się, jako priorytet, realizację funkcji produkcyjnych i usług. Dopuszcza się również realizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> – budynków mieszkalnych dla właścicieli zakładów i usług, – dużych koncentracji usług handlu (supermarketów) oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² – na obszarach oznaczonych na załączniku nr 4 – Kierunki zagospodarowania przestrzennego, polityka przestrzenna. <p>Wzdluz zachodniej granicy postuluje się utworzenie, na bazie istniejących ogrodów działkowych, ciągu zieleni izolacyjnej, oddzielającego wyraźnie działnicę od terenów mieszkaniowych.</p>	TAK	Przedmiotowa działka o pow. 1,52 ha, stanowiąca własność miasta Zduńska Wola, znajduje się na obszarze zainwestowania produkcyjno-usługowego oraz kształtującej się zabudowy w rejonie już istniejącej, w pobliżu funkcjonującego od wielu lat zakładu Noratron S.A. (dawniej Polmatex-Wolna), elektrociepłowni miejskiej, ścieładowiska odpadów przy ulicy Ceramicznej, czy ważnych linii kolejowych. Zarówno w obowiązującym, jak i projektowanym Studium, nieruchomości ta zlokalizowana jest na terenie dzielnicy przemysłowej, stanowiącej jeden z głównych obszarów funkcjonalnych, w którym priorytetem zagospodarowania jest realizacja funkcji produkcyjnych i usług. Dopuszcza się również – jako uzupełnienie, budynki mieszkalne wyłącznie dla właścicieli zakładów i usług. W rozdziale 2. <i>Uwarunkowania rozwoju</i> wskazano, że aby zapobiec negatywnym tendencjom realizacji zabudowy mieszkaniowej w granicach dzielnicy przemysłowej, ważne jest uporzędkowanie zabudowy, w tym ochrony terenów wolnych dla rozwoju funkcji produkcyjnej na jej obszarze. Natomiast w części <i>Ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych terenów</i> – Uwagi <i>dopiszące stref polityki przestrzennej</i> określono, iż w Studium zrezygnowano ze szczegółowego ustalenia przeznaczenia terenów na rzecz generального podziału (strefowania) na tereny niebudowlane (lub ograniczonego inwestowania) – E i R oraz na budowlane strefy wielofunkcyjne (urbanizacji) – U. Na tych ostatnich, uogólniając, istnieje pewna swoboda inwestowania, przy zachowaniu zasad: w obszarze zabudowy mieszkaniowej M – zakaz lokalizacji zabudowy o funkcjach kolizyjnych tj. przemysłowych, produkcyjno-składowych, natomiast w obszarze dzielnic przemysłowych P – zakaz lokalizacji zabudowy o funkcjach kolizyjnych tj. mieszkaniowych i ochronnych (szpitale, placówki oświatowe, wychowawcze, społeczne). Z uwagi na powyższe w rozdziale 3 poświęconym <i>kierunkom zagospodarowania przestrzennego, polityce przestrzennej</i> zjawisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w dzielnicy przemysłowej określono jako niekorzystne oraz, jako istotną, wskazano	

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
								<p>potrzebę uporządkowania terenu dzielnicy przemysłowej, w tym czasowego użytkowania terenów wolnych na jej obszarze.</p> <p>Ponadto w <i>Strategii Rozwoju Miasta Żabińska Wola</i> za jeden z podstawowych celów generalnych uznano: „Racjonalne kształtowanie przestrzeni miasta”.</p> <p>W jego ramach sprecyzowano cel operacyjny: „Modernizacja przestrzeni i struktury funkcjonalnej miasta poprzez efektywne zarządzanie i właściwe użytkowanie przestrzeni miasta zapewniające utrzymanie ładu przestrzennego” oraz doprecyzowano kierunki działania, m.in.: – ochronę terenów dla rozwoju funkcji produkcyjno-przemysłowej w strefie przemysłowej – przystąpienie do opracowania planów miejscowych.</p> <p>W.w. ustalenia wynikają również z wcześniejszych dokumentów:</p> <ul style="list-style-type: none"> • w <i>planie miejscowym perspektywicznym zagospodarowania przestrzennego miasta Żabińska Wola</i> (uchwała nr XIII/45/177 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Sieradzu z dnia 8 grudnia 1977 r.) działkę o nr ewid. gruntów 216/2 obr. 5 oznaczono jako tereny przemysłowe (symbol 12P) na obszarze jednostki I o funkcji podstawowej przemysłowo-składowej. W ustaleniach przewidziano: „kontynuację budowy dzielnicy przemysłowo-składowej”; • w <i>miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Żabińska Wola z 1990 roku</i> (uchwała nr VIII/49/90 Rady Miejskiej w Żabińskiej Woli z dnia 29 listopada 1990 roku) przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w jednostce K o wiodącej funkcji przemysłowej. Ponadto ustalono, iż jest to „główny teren koncentracji miejsc pracy”, natomiast „rozwoj mieszkalnictwa uwarunkowano brakiem kolizji z uciążliwością terenów przemysłowych”. Działkę miejską przeznaczono do zalesienia, co nie zostało zrealizowane. <p>Według rejestru gruntów ww. działka to głównie grunty zadrzewione i zakrzewione na terenach rolnych klasy VI (o powierzchni 1,3261 ha) oraz pastwiska trwałe klasy VI (o powierzchni 0,1972 ha).</p> <p>Z inwentaryzacji jednoznacznie wynika, iż nieruchomość ta porośnięta przypadkowymi gatunkami drzew oraz krzewów wymaga uporządkowania. Ponadto nie jest to teren podmokły – zgodnie z <i>opracowaniem uwarunkowań środowiskowych – Ekofotografia miasta Żabińska</i></p>

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu Studium dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
								<p><i>Nota</i> wykonaną w 2013 roku na potrzeby aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych głębokość zalęgania wód gruntowych wynosi 2,0 – 3,0 m od powierzchni terenu.</p> <p>Ponadto w związku z brakiem wolnych terenów inwestycyjnych będących w posiadaniu miasta, presją produkcyjnego zainwestowania oraz kształtująca się zabudowę w rejonie już istniejącej, przy ulicy Jablecznej, przedmiotowy obszar stanowi idealne miejsce dla lokalizacji nowych inwestycji o charakterze produkcyjno-usługowym.</p> <p>W związku z powyższą uwagą w celu ochrony istniejących terenów mieszkaniowych w projekcie Studium wprowadzono nakaz nasadzeń zieleni izolacyjnej na terenach przemysłowych, wzdłuż pasów granicznych, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Zapis ten oblige do zachowania strefy buforowej pozwalającej ograniczyć uciążliwość na styku kolizyjnych funkcji. Jednocześnie zalecono, by uciążliwość realizowanych usług i zakładów produkcyjnych nie wykraczała poza granice działki.</p> <p>Ponadto aby zapobiec ww. negatywnym tendencjom polegającym na realizacji kolizyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w dzielnicy przemysłowej oraz chronić wolne tereny dla rozwoju funkcji produkcyjnej w czerwcu 2018 roku podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w rejonie ulicy Jablecznej.</p> <p>W ustawowo wyznaczonym etapie składania wniosków do projektu zmiany Studium nie wpłynął żaden wniosek dotyczący ochrony zabudowy mieszkaniowej na terenie dzielnicy przemysłowej.</p> <p>Ww. uwagę złożono dopiero w wyznaczonym terminie składania uwag do projektu zmiany Studium, po zakończeniu jego wyłożenia do publicznego wglądu.</p>

Załącznik:

- uwagi zamieszczone w wykazie.

Wykaz sporządził:

Prezydent Miasta Zduńska Wola

