

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miasta Zduńska Wola w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola

Teren objęty planem położony jest w południowo-wschodniej części miasta (w Dzielnicy Karsznice), w rejonie ulic: Wiosennej i Stanisława Staszica. Jego powierzchnia wynosi ok. 13,5 ha.

Podstawę opracowania planu stanowi uchwała nr XXXIV/599/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulic: Wiosennej i Stanisława Staszica.

Projekt planu sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), uwzględniając zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola przyjętej uchwałą nr X/199/19 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2019 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 wyżej cytowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwała się po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

W zakresie kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, określone w planie przeznaczenie poszczególnych terenów podporządkowane jest ustaleniom studium, które w ramach komunikacji wyznaczają ulice miejskiego podstawowego układu komunikacyjnego, natomiast w ramach stref urbanizacji wyznaczają oznaczone na rysunku studium symbolem „Ua” – tereny zabudowane i „Ur” – tereny rozwojowe, a pozostała część to strefa ochrony ekologicznej oznaczona na rysunku studium symbolem „E” oraz lasy komunalne oznaczone symbolem „Lk”.

1. Ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych terenów.

Na terenach strefy ochrony ekologicznej **E** – obowiązuje zakaz zabudowy, czasowa adaptacja istniejącej zabudowy z zakazem przeprowadzania remontów kapitalnych. Dopuszcza się użytkowanie rolnicze, urządzenie ogródków działkowych, urządzonej zieleni parkowej i izolacyjnej.

Tereny **Ua** – istniejącej, adaptowanej zabudowy, w tym zawierające niewielkie rezerwy na uzupełnienie, Obowiązuje adaptacja i właściwa eksploatacja istniejącej zabudowy. Dopuszcza się wymianę budynków, modernizację i rozbudowę oraz zabudowę istniejących rezerw terenowych. Dążenie do pełnego uzbrojenia.

Tereny **Ur** – rozwojowe, wolne, przewidywane do realizacji nowej zabudowy: mieszkalnictwa i usług nieuciążliwych. Usługi i zakłady produkcyjne o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, konieczne opracowanie oceny oddziaływania na środowisko. Pełne uzbrojenie bezpieczne ekologicznie.

2. Główne obszary funkcjonalne miasta.

Oznaczony na rysunku studium symbolem **M** - obszar dzielnicy mieszkaniowej.

Przewiduje się adaptację istniejącej zabudowy. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jako funkcji podstawowej oraz jako funkcji uzupełniającej – usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, parkingów i garaży, zieleni itp.

Realizacja nowych, większych zespołów mieszkaniowych w oparciu o plany miejscowe.

3. Ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych funkcji.

Mieszkalnictwo – może być realizowane jako: wielorodzinne osiedlowe, wielorodzinne, zbiorowe i jednorodzinne.

Usługi – adaptacja istniejących usług. Nowe usługi mogą być realizowane jako: podstawowe, uzupełniające i wspomagające funkcję: mieszkaniową, ogólnomiejskie, komercyjne i publiczne, związane z obsługą turystyki, rekreacji i sportu.

4. Kierunki rozwoju komunikacji i uzbrojenia.

W zakresie układu uliczno-drogowego wskazano jako niezbędne uzupełnienia i dostosowanie układu do wzrastających potrzeb transportowych oraz dla prawidłowego funkcjonowania miasta. Dla układu wewnętrznego – utrzymuje się istniejący, podstawowy układ uliczno-drogowy, modernizowany.

W projekcie planu wyznacza się:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL**
- wchodzące w skład podstawowego układu komunikacyjnego oraz:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U**;
 - 3) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **10P-U**;
 - 4) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3KDD, 4KDD**;
 - 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **5KDW**;
 - 6) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem **7KDX**
- wchodzące w skład wyznaczonych w studium, w ramach stref urbanizacji, terenów rozwojowych oznaczonych na rysunku studium symbolem „Ur” oraz terenów zabudowanych oznaczonych na rysunku studium symbolem „Ua”, ponadto:
- 1) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **11ZL**;
 - 2) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **12ZN**;
 - 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **13ZP**;
 - 4) teren ciągu pieszo-rowerowego (wzdłuż cieku wodnego), oznaczony na rysunku planu symbolem **6KDX**
- wchodzące w skład wyznaczonej w studium strefy ochrony ekologicznej oznaczonej na rysunku studium symbolem „E” oraz tereny lasów komunalnych.

Projekt planu sporządzony zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zduńska Wola, został zaopiniowany i uzgodniony według wymogów procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie wyłożony do publicznego wglądu od 11 lutego do 4 marca 2022 r. W dniu 28 lutego 2022 r., w formie stacjonarnej oraz za pomocą środków porozumiewania się na odległość, odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W okresie wyłożenia oraz w terminie 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia, tj. do dnia 18 marca 2022 r. nie wpłynęły uwagi dotyczące projektu planu.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmujący obszar w rejonie ulic: Wiosennej i Stanisława Staszica nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola.

Z uwagi na to, że wszystkie elementy procedury wynikające z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) zostały wypełnione, Prezydent Miasta Zduńska Wola wnioskuje, aby Rada Miasta Zduńska Wola uchwaliła plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania.