

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

Teren objęty planem położony jest w centrum miasta w rejonie ulic: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żółtnickiego i Pivnej. Jego powierzchnia wynosi ok. 3,57 ha.

Podstawę opracowania planu stanowi uchwała nr XXXIV/601/21 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola. Projekt planu sporządzono na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), uwzględniając zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zduńska Wola (uchwała 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.

Zgodnie z zasadami polityki przestrzennej Miasta Zduńska Wola zawartymi 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., na przedmiotowym obszarze znajdują się: tereny zabudowane, oznaczone na rysunku Studium symbolem – Ua oraz strefa ochrony ekologicznej – E. 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, a w strefach ochrony ekologicznej obowiązuje zakaz zabudowy.

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, a pozostała część to strefa ochrony ekologicznej oznaczona na rysunku studium symbolem „E”.

### 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.

### 2. Główne obszary funkcjonalne miasta.

Oznaczony na rysunku studium symbolem **M,U** - obszar śródmieścia. Obszar wielofunkcyjny, mieszkaniowo-usługowy, w znacznej części podlegający ochronie konserwatorskiej. Przewiduje się:

- adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami wbudowanymi oraz usług na wydzielonych działkach,
- adaptację istniejących na terenie nieuciążliwych funkcji produkcyjnych z postulatem stopniowego ich przekształcania na usługi.

### 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.

Produkcja - adaptacja istniejących zakładów.

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, 2KDD**,  
- wchodzące w skład podstawowego układu komunikacyjnego;
  - 2) tereny zabudowy usługowo- mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U-M i 2U-M**;
  - 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **3U, 4U i 5U**;
  - 4) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6P-U**; jako kontynuacja funkcji na działkach przyległych, zlokalizowanych poza granicami planu, stanowiącymi z terenem jedną nieruchomość;
  - 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami: **7ZP i 9ZP**;
  - 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **3KDW**,
- wchodzące w skład wyznaczonych w studium, w ramach stref urbanizacji, terenów zabudowanych oznaczonych na rysunku studium symbolem „Ua” oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **8ZL** - wchodzące w skład wyznaczonej w studium strefy ochrony ekologicznej oznaczonej na rysunku studium symbolem „E”.

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 w dniach 8 – 28 października 2022 r. W dniu 17 października 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 11 listopada 2022 r. nie wpłynęły uwagi dotyczące projektu planu.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulic: św. Maksymiliana Marii Kolbego, Pasażu Powstańców Śląskich, Stefana Żłotnickiego i Piwnej, 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania.