

Druk nr ..... 90/24  
z dnia ..... 22. 10. 2024r.

PSA.

2074  
PM

projekt niniejszego aktu prawnego  
nie budzi zastrzeżeń pod względem  
formalno - prawnym.

Projekt

22. 10. 2024  
data

RADCA/PRAWNY

  
Bartosz Marchel

UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA ZDUŃSKA WOLA

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie zaopiniowania projektu audytu krajobrazowego województwa łódzkiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 89 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 38b ust. 2 pkt 2 lit. d, w związku z art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uchwala się, co następuje:

§ 1. Opiniuje się pozytywnie z uwagami projekt audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.

§ 2. Integralną część niniejszej uchwały stanowi załącznik zawierający treść uwag do projektu audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.

§ 3. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Zduńska Wola oraz poprzez zamieszczenie jej treści na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zduńska Wola.

SEKRETARZ MIASTA

  
Izabela Leszczyńska

## Uwagi do części tekstowej projektu krajobrazu priorytetowego utworzonego w ramach projektu audytu krajobrazowego województwa łódzkiego

Na terenie miasta Zduńska Wola projekt audytu krajobrazowego województwa łódzkiego uwzględnia jeden krajobraz priorytetowy pn. „Zduńska Wola - Karsznice - osiedle kolejowe”, określony kodem jednostki krajobrazowej: 10-318.19-93. Dla ww. krajobrazu została przygotowana szczegółowa karta, składająca się z czterech części, do których wnoszone są następujące uwagi:

Kolejność numeracji poszczególnych części poniższego zestawienia odnosi się do układu zaproponowanego w karcie krajobrazu priorytetowego.

### A. Charakterystyka krajobrazu priorytetowego.

#### A.I. Metryczka krajobrazu.

1) nazwa: „Zduńska Wola - Karsznice - osiedle kolejowe”. Wniosek o zmianę nazwy na „Zduńska Wola - Karsznice”. Osiedle jako jednostka administracyjna istniało od 1959 r. do 1972 r. W roku 1973 zostało włączone w strukturę miasta.

#### A.II. Syntetyczny opis krajobrazu – walory krajobrazowe – walory kulturowe.

1) zmiana przytoczonego roku 1937 jako daty przyłączenia osiedla Karsznice do granic Zduńskiej Woli. Prawidłowa data to 1973 r.;

2) zmiana zapisu w zakresie wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków na następujący: na obszarze znajdują się łącznie 43 pozycje włączone do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;

3) usunięcie zapisu o „zespole lokomotywni przy węźle Zduńska Wola – Karsznice”. Należy wprowadzić zapis następującej treści „Skansen Lokomotyw i Urządzeń Technicznych filia Muzeum Historii Miasta Zduńska Wola (skansen od 2010 roku nie jest częścią zespołu lokomotywni, od 2015 roku jest filią Muzeum, zgodnie ze Statutem Muzeum Historii Miasta Zduńska Wola. Pojęcie „skansenu”, jako części zespołu lokomotywni, jest anachronizmem wynikającym z dawnego statusu, jako miejsca ekspozycji zabytkowego taboru zarządzanego przez nieistniejące przedsiębiorstwo o nazwie Lokomotywnia Karsznice)”;

4) uwzględnienie pełnego i poprawnego nazewnictwa ulic: Bolesława Leśmiana, Kazimierza Kałużewskiego, Juliusza Sylli oraz numerów administracyjnych budynków: ul. 1 Maja 1-4.

#### A.II. Syntetyczny opis krajobrazu - powiązania przestrzenne – transportowe.

1) usunąć numer drogi powiatowej - 2302E (nie występuje w granicach miasta).

### C. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu.

C.I. Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków - obszary wskazane do uzupełnienia stanu wiedzy.

W projekcie audytu krajobrazowego - tekstu wprowadzającego (rozdział VII.2.2., str. 61) jest mowa o obszarach wskazanych do uzupełnienia stanu wiedzy w zakresie, w którym na czas sporządzenia audytu dane i informacje nie były dostępne, a są istotne dla osiągnięcia celu audytu krajobrazowego, dla których odstąpiono od wskazywania konkretnej formy ochrony, zdając się na ocenę właściwych rzeczowo organów. Do tych organów należą Wojewódzki Konserwator Zabytków (w zakresie wpisu obszarowego do rejestru zabytków) lub samorząd lokalny (w zakresie ustaleń ochrony w mpzp). Zapis ten koresponduje z zapisem określonym w części C.III projektu karty krajobrazu priorytetowego. Tym samym wnioskujemy w tym miejscu o odstąpienie od jednokierunkowej rekomendacji obszarowej

ochrony prawnej w ramach form ochrony wskazanych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) i rozszerzenie jej o ustalenie zasad ochrony w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym wnioskujemy o usunięcie rozbieżności.

C.II. Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

#### C.II.1. Poziom regionalny (województwa).

Ze względu na korelację polityki przestrzennej na poziomie województwa z polityką przestrzenną na poziomie gminnym wnosimy o uwzględnienie na poziomie regionalnym poniższych uwag:

1) zapis o utrzymaniu istniejących form ochrony przyrody jest niezasadny, gdyż w granicach krajobrazu priorytetowego nie występuje żadna z takich form. Wniosek o usunięcie zapisu;

2) zapis o ochronie cennych form rzeźby terenu jest nieprecyzyjny. Brak definicji jakie formy terenu uważa się za cenne. W naszej ocenie zapis jest niezasadny, gdyż w granicach krajobrazu priorytetowego nie występuje żadna z takich form. Wniosek o usunięcie zapisu;

3) zapis o kreowaniu nowej zabudowy w sposób jednorodny, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, właściwych gabarytów, proporcji, stylu i estetyki, z wykorzystaniem tradycyjnych lokalnych materiałów budowlanych (tj. kamienia wapiennego, drewna i cegły) należy dostosować do charakteru krajobrazu priorytetowego. Południowa część krajobrazu posiada obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które w większości określają przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniowo-usługową. Tym samym obszary te są w trakcie procesu urbanizacji, nie stanowią terenów wiejskich. Ponadto kamień wapienny nie jest lokalnym materiałem budowlanym. Wniosek o doprecyzowanie zapisu;

4) zapisy o ograniczeniu lokalizacji i eliminacji przestrzennych elementów dysharmonijnych, wielkogabarytowych i wielkopowierzchniowych inwestycji infrastrukturalnych (brakuje definicji tych pojęć) na terenach cennych krajobrazowo oraz ograniczeniu negatywnego oddziaływania elementów infrastrukturalnych na struktury funkcjonalno-przestrzenne powinny zostać wyłączone ze strefy C krajobrazu priorytetowego. Strefę C krajobrazu priorytetowego stanowi teren zamknięty – fragment linii kolejowej wraz z terminalem multimodalnym, w ramach którego możliwa jest realizacja m.in. obiektów magazynowych, składowych, urządzeń i obiektów budowlanych związanych z obsługą linii kolejowej, bocznic, terminalu kolejowego, a także urządzeń wykorzystywanych do przeładunku w transporcie intermodalnym (np. suwnic). Charakter infrastruktury kolejowej wraz z portem determinuje istnienie określonych elementów przestrzennych oraz infrastruktury technicznej. Wniosek o doprecyzowanie zapisu w zakresie wyłączenia ww. zasad zagospodarowania przestrzennego ze strefy C.

#### C.II.2. Poziom lokalny (gminny).

1. Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

1) aktualny zapis: „kształtowanie właściwych powiązań przestrzenno-funkcjonalnych pomiędzy głównymi elementami kompozycyjnymi struktury przestrzennej”. Konieczność doprecyzowania pojęcia czym są „właściwe powiązania”, brak określenia głównych elementów kompozycyjnych;

2) aktualny zapis: „niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu (zwłaszcza strefa A i B)”. Brak jasnego określenia, jakimi cechami określone są inwestycje mogące negatywnie wpływać na krajobraz;

3) aktualny zapis: „zapewnienie jak najlepszego stanu zachowania zabytków (strefa A i C)” jest zapisem zbyt ogólnym. Zabytki podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych, które określają zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

4) aktualny zapis: „wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych (strefa A), zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łańkowej) i zabudowy rozproszonej (strefa B)”. Brak definicji „zabudowy przeskalowanej”. Pojęcie to budzi wątpliwości interpretacyjne. Ponadto wniosek o skreślenie z tego punktu informacji dotyczącej wykluczenia lokalizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych w strefie A. Wykluczenie to jest zupełnie niezrozumiałe, gdyż w strefie A zlokalizowane są wielorodzinne budynki mieszkalne objęte ochroną konserwatorską, stanowiące istotę powołania w tym miejscu krajobrazu priorytetowego, dla którego kryterium typowania stanowiło kryterium unikatowości (U10) występowania na terenie województwa łódzkiego (krajobraz reprezentowany w województwie przez nie więcej niż 10 krajobrazów). Ustalenie realizacji nowych wielorodzinnych budynków mieszkalnych w ramach kontynuacji funkcji z zachowaniem parametrów oraz cech charakterystycznych jak dla istniejących budynków wielorodzinnych jest jak najbardziej zasadne. Analogicznie niezrozumiałe jest wykluczenie lokalizacji zespołów osiedlowych w strefie B (w strefie B obowiązują cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, ustalające realizację głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, docelowo mającej stanowić zespoły osiedlowe). Wniosek o usunięcie tego zapisu;

5) aktualny zapis: „ograniczenie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia) (strefa A i B)”. Konieczność zdefiniowania pojęcia „wielkoskalowych uciążliwości sanitarnych”, tak by nie budziły wątpliwości interpretacyjnych na późniejszych etapach inwestycyjnych;

6) aktualny zapis „realizacja inwestycji, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez planowanie infrastruktury we wspólnych korytarzach podziemnych, a w przypadku, gdy nie jest to możliwe, wprowadzenie zieleni przesłaniającej (zwłaszcza strefa A i B)”. Korelacja z zasadą dotyczącą zapewnienia dostępności do wysokiej jakości infrastruktury transportowej i infrastruktury technicznej zawartą w części C.II.1. projektu audytu. Ustalenia mpzp, zgodnie z ustawą z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 604, 834 i 1222), nie mogą zakazywać realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej (w tym np. masztów telekomunikacyjnych). Ponadto, należy uwzględnić, że w uzasadnionych przypadkach, w tym ekonomicznych, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci infrastruktury technicznej we wspólnych korytarzach, należy dopuścić budowę infrastruktury technicznej poza wspólnymi korytarzami, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w przepisach odrębnych;

7) konieczność zdefiniowania pojęcia „gatunków rodzimych” w zakresie realizacji zieleni, w tym zadrzewień przyulicznych oraz przydomowych ogrodów, tak by nie budziły wątpliwości interpretacyjnych na późniejszych etapach inwestycyjnych.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

1) usunięcie zapisu „wysokość zabudowy zapleczej nie większa niż zabudowy frontowej (strefa A i B)”. W związku z występowaniem w strefach A i B zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ww. zapis umożliwia realizację w głębi działki budowlanej zabudowy o wysokości takiej samej, jak dla bloku mieszkalnego, co jest niedopuszczalne. Wniosek o wprowadzenie zapisu: realizacja zabudowy gospodarczej i garażowej położonej w głębi działki budowlanej, o wysokości maksymalnie 3,0 m;

2) konieczność zdefiniowania pojęcia „gatunków rodzimych”, tak by nie budził wątpliwości interpretacyjnych na późniejszych etapach inwestycyjnych.

3. Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

1) z zapisu w projekcie audytu wynika, że sytuowanie budynków odbywa się wzdłuż linii zabudowy wyznaczonej frontami domów i linią rozgraniczającą tereny przestrzeni publicznych. Użyty został tutaj spójnik „i”, który mówi o jednoczesnym spełnieniu obu warunków. Konieczne jest doprecyzowanie zapisu i określenie zasad wyznaczania linii zabudowy.

4. Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

1) usunięcie zapisu mówiącego o sytuowaniu w strefie A nowej zabudowy w linii rozgraniczającej ulicy. Żaden istniejący budynek nie jest zlokalizowany w ww. linii rozgraniczającej ulicy. Konieczne jest doprecyzowanie zapisu i określenie zasad wyznaczania linii zabudowy;

2) usunięcie zapisu odnoszącego się do wysokości elewacji frontowej i wysokości dachów budynków frontowych. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w aktach planowania przestrzennego określa się maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy oraz maksymalną wysokość zabudowy. Niezbędne jest ujednoczenie terminologii w celu prawidłowego określania parametrów zabudowy.

5. Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

1) został nałożony na gminę dodatkowy obowiązek przeprowadzenia analizy krajobrazowej oceny zagrożenia walorów widokowo-kompozycyjnych, która ma określić dopuszczalne parametry zabudowy i wyglądu zewnętrznego obiektów o funkcji innej niż mieszkalne, z zakresu usług publicznych. Brak wytycznych i zakresu ww. analizy, brak określonego etapu w procedurze planistycznej sporządzania aktów planowania przestrzennego, w którym należy opracować ww. analizę. Wskazane kwestie dotyczące parametrów zabudowy regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów. Wniosek o usunięcie zapisu.

7. Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:

1) konieczność zdefiniowania pojęcia „agresywnej kolorystyki”, tak by nie budził wątpliwości interpretacyjnych na późniejszych etapach inwestycyjnych;

2) za słuszny należy uznać zapis mówiący o tym, że w pokryciach dachów zaleca się stosowanie materiałów ceramicznych lub blachy.

8. Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

1) zapis odnoszący się do lokalizowania urządzeń technicznych (m.in. anten, klimatyzatorów, urządzeń wentylacyjnych) w sposób niezakłócający odbioru wizualnego z przestrzeni publicznych jest trudny do wyegzekwowania. Anteny odbiorcze użytkowników muszą być skierowane na terenie Polski w kierunku południowym, gdyż satelity nadawcze krążą po orbicie geostacjonarnej znajdującej się nad równikiem. Tym samym montaż anten odbiorczych nie może być uzależniony od położenia w stosunku do przestrzeni publicznych. Sama konstrukcja anten, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych musi posiadać odpowiednie gabaryty i spełniać określone warunki techniczne swej funkcjonalności, tym samym również trudna jest do wyegzekwowania ich lokalizacja w sposób niezakłócający odbioru wizualnego. Zapis wymaga doprecyzowania;

2) wniosek o wprowadzenie w strefie A następujących zapisów:

a) przywrócenie historycznego układu otworów okiennych,

b) przy wymianie stolarki okiennej zachowanie i odtworzenie historycznych szprosów,

c) zachowanie białej kolorystyki stolarki okiennej.

9. Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:

1) uzupełnienie zapisu określającego rodzaj dachu – proponowany zapis: dach symetryczny względem siebie, czterospadowy. Zapis ten umożliwi realizację zabudowy w narożniku działki budowlanej (budynek w kształcie litery L), dobudowy nowej części budynku mieszkalnego wielorodzinnego zgodnie ze stylem architektonicznym, w którym budynek został wybudowany, czy dobudowy np. oficyny do istniejącego budynku;

2) zapis odnoszący się do lokalizowania urządzeń technicznych (m.in. paneli fotowoltaicznych, anten, klimatyzatorów, urządzeń wentylacyjnych) w sposób niezakłócający odbioru wizualnego z przestrzeni publicznych jest trudny do wyegzekwowania. Anteny odbiorcze użytkowników muszą być skierowane na terenie Polski w kierunku południowym, gdyż satelity nadawcze krążą po orbicie geostacjonarnej znajdującej się nad równikiem. Tym samym montaż anten odbiorczych nie może być uzależniony od położenia w stosunku do przestrzeni publicznych. Sama konstrukcja paneli fotowoltaicznych, anten, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych musi posiadać odpowiednie gabaryty i spełniać określone warunki techniczne swej funkcjonalności, tym samym również trudna jest do wyegzekwowania ich lokalizacja w sposób niezakłócający odbioru wizualnego. Zapis wymaga doprecyzowania.

10. Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:

1) zasady zgodnie z obowiązującą uchwałą nr III/41/24 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (Dz. U. Woj. Łódzkiego poz. 6278).

11. Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

1) konieczność zdefiniowania pojęć „gatunków inwazyjnych” oraz „gatunków rodzimych, tradycyjnych”, tak by nie budziły wątpliwości interpretacyjnych na późniejszych etapach inwestycyjnych.

13. Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów, takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

1) aktualny zapis: „nakaz utrzymania w jak najlepszym stanie elementów kompozycji decydujących o walorach krajobrazu jednostek przestrzennych (...)” jest zapisem zbyt ogólnym, wymaga doprecyzowania;

2) został nałożony na gminę dodatkowy obowiązek przeprowadzenia analiz widokowych określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów usługowych o znaczącej kubaturze. Brak wytycznych i zakresu ww. analizy, brak określonego etapu w procedurze planistycznej sporządzania aktów planowania przestrzennego, w którym należy opracować ww. analizę. Brak definicji pojęcia „obiekt usługowy o znaczącej kubaturze”. Wskazane kwestie dotyczące parametrów zabudowy regulują odpowiednie przepisy oraz decyzje organów. Wniosek o usunięcie zapisu;

3) konieczność zdefiniowania pojęcia „zabudowy dysharmonijnej”, tak by nie budził wątpliwości interpretacyjnych na późniejszych etapach inwestycyjnych.

C.III. Rekomendacje i wnioski w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego obszaru:

1) konieczność zdefiniowania pojęć „obcych gatunków inwazyjnych” oraz „niepożądanych gatunków ekspansywnych”, tak by nie budziły wątpliwości interpretacyjnych na późniejszych etapach inwestycyjnych. W projekcie audytu, w kilku miejscach jest mowa o gatunkach roślin, jednakże stosowane są wymiennie różne pojęcia, które dotyczą tej samej tematyki. Niezbędne jest ujednoczenie terminologii, gdyż rekomendacje zawarte w projekcie audytu wpływają bezpośrednio na zapisy w aktach planowania przestrzennego, które stanowią prawo miejscowe;

2) usunięcie zapisu dotyczącego budowy małych i średnich obiektów retencjonujących wodę. Propozycja zapisu – zaleca się wprowadzenie błękitno-niebieskiej infrastruktury;

3) powołanie Regionalnego Obserwatorium Krajobrazu – w jakim celu we wskazaniach dla miasta jest wpisane powołanie takiego obserwatorium? Zapis wymaga uszczegółowienia.

#### D. Lokalne formy architektoniczne zabudowy.

##### D.I. Zestawienie lokalnych form architektonicznych zabudowy:

1) zabudowa mieszkalna wielorodzinna w strefie A krajobrazu priorytetowego:

a) usunięcie słowa „przeciętnie” użytego przy określeniu wysokości całkowitej budynku, wysokości kalenicy,

b) błędnie podane wysokości całkowite budynku. Należy wpisać wysokość 12-16 m,

c) błędnie podane gabaryty (S/W/G w m). Należy wpisać 44-58/12-16/10-12,

d) usunięcie zapisu odnoszącego się do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynków. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w aktach planowania przestrzennego określa się maksymalną wysokość zabudowy, nie określa się wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Niezbędne jest ujednoczenie terminologii w celu prawidłowego określania parametrów zabudowy. W tym kształcie zapis nie może być uwzględniony w aktach planowania przestrzennego,

e) uzupełnienie zapisu określającego rodzaj dachu – proponowany zapis: dach symetryczny względem siebie, czterospadowy,

f) usunięcie zapisu mówiącego o dachu z „niewielkim okapem”. Zapis ten nie pozwala jednoznacznie określić parametru i daje bardzo dużą swobodę interpretacyjną, niedopuszczalną w aktach planowania przestrzennego;

2) zabudowa mieszkalna (budynki dla kadry inżynierskiej) w strefie A krajobrazu priorytetowego:

a) błędnie podana wysokość całkowita budynku. Należy wpisać wysokość 9 m,

b) błędnie podane gabaryty (S/W/G w m). Należy wpisać 27-28/9/10-13,

c) uzupełnienie zapisu określającego rodzaj dachu – proponowany zapis: dach symetryczny względem siebie, czterospadowy,

d) zasady zgodnie z obowiązującą uchwałą nr III/41/24 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;

3) zabudowa mieszkalna jednorodzinna (kolonia) w strefie A krajobrazu priorytetowego:

a) błędnie podana wysokość całkowita budynku. Należy wpisać wysokość 8 m,

b) błędnie podane gabaryty (S/W/G w m). Należy wpisać 11/8/8,

c) uzupełnienie zapisu określającego rodzaj dachu – proponowany zapis: dach symetryczny względem siebie, czterospadowy,

d) zasady zgodnie z obowiązującą uchwałą nr III/41/24 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic

reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.



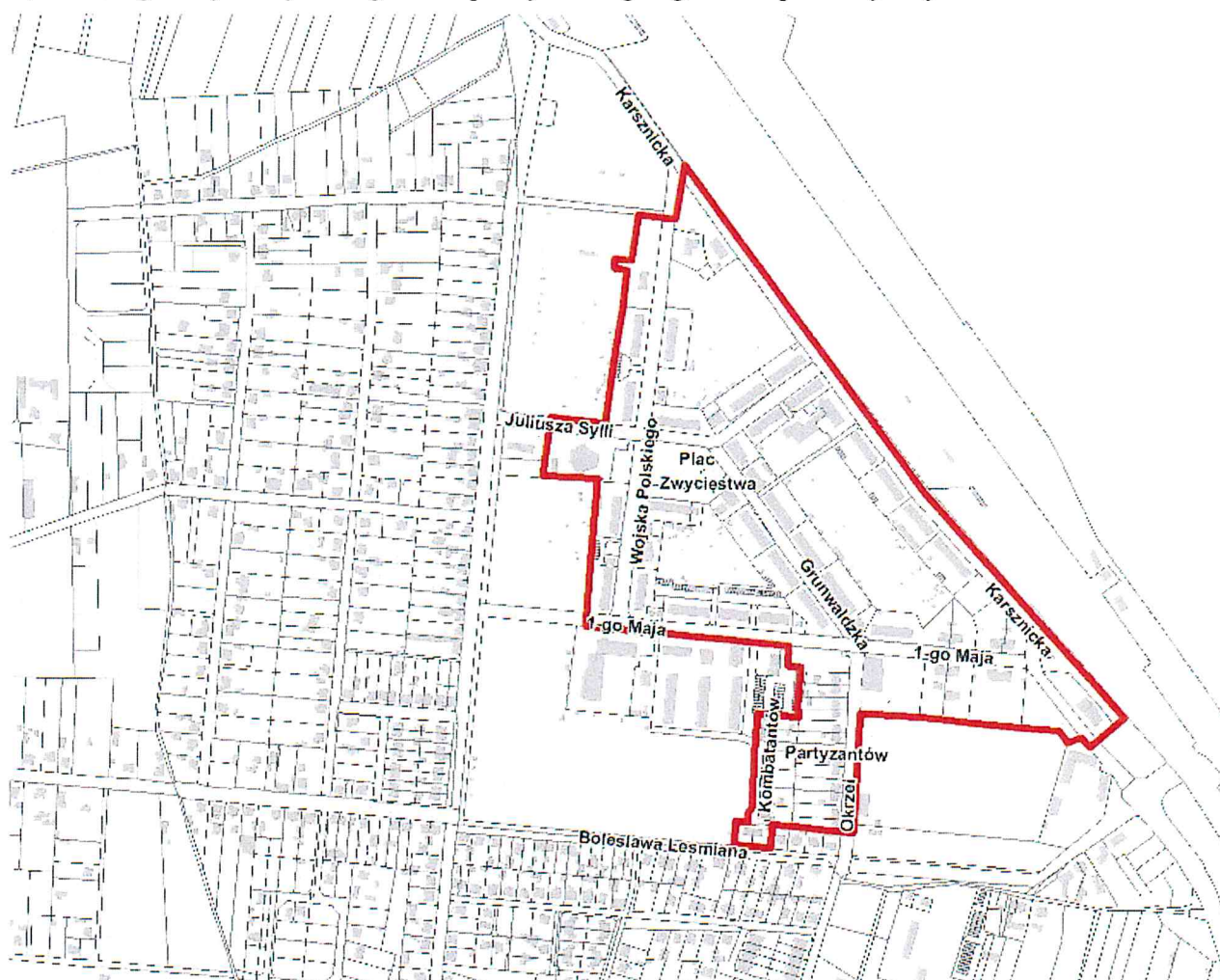
### Uwagi do części graficznej projektu krajobrazu priorytetowego utworzonego w ramach projektu audytu krajobrazowego województwa łódzkiego

1) w legendzie w ramach walorów estetyczno-widokowych krajobrazu określone zostało wydzielenie „akcenty punktowe/liniowe”. W treści mapy brak zaznaczonych akcentów liniowych. Konieczność ujednoczenia treści mapy z nazwą w legendzie;

2) w treści mapy, w dwóch miejscach, w granicach krajobrazu priorytetowego, znajduje się symbol czerwonego kwadratu z szarą obwiednią. Brak nazwy dla tego symbolu w legendzie;

3) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Zduńska Wola obejmującego obszar w rejonie ulic: Wiosennej i Stanisława Staszica (uchwała nr LIX/910/22 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 24 listopada 2022 r., Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2023 r. poz. 119) została błędnie wrysowana. Konieczność korekty granicy mpzp zgodnie z załącznikiem nr 1 do ww. uchwały;

4) zmiana granicy strefy A krajobrazu priorytetowego zgodnie z poniższym rysunkiem.



## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie zaopiniowania projektu audytu krajobrazowego województwa łódzkiego

Na podstawie art. 38b ust.2 pkt 2 lit. d, w związku z art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zarząd województwa przed przedłożeniem projektu audytu krajobrazowego do uchwalenia przez sejmik województwa, zasięga opinii o projekcie od rad gmin położonych na terenie województwa, z zastrzeżeniem, że brak zajęcia stanowiska w terminie 30 dni od dnia otrzymania projektu audytu krajobrazowego uznaje się za wyrażenie pozytywnej opinii o projekcie w przedłożonym brzmieniu.

Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi, działając w imieniu zarządu województwa, sporządziło projekt audytu krajobrazowego województwa łódzkiego. Projekt audytu, ze względu na swoją strukturę oraz obszerność, został udostępniony w wersji elektronicznej. BPPWŁ zorganizowało prekonsultacje dla podregionu sieradzkiego, w celu przybliżenia projektu dokumentu. Spotkanie odbyło się w dniu 20 września 2024 r. w Sieradzu, o czym radni Rady Miasta Zduńska Wola zostali poinformowani za pośrednictwem Informatora w programie eSesja oraz drogą sms-ową.

Audyt krajobrazowy sporządza się dla obszaru województwa, nie rzadziej niż raz na 20 lat. Audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości. W granicach miasta Zduńska Wola zostały wydzielone następujące typy i podtypy krajobrazów:

- 1) krajobrazy przyrodnicze:
  - a) typ: leśne, podtyp: z przewagą siedlisk borowych (3a);
- 2) krajobrazy przyrodniczo-kulturowe:
  - a) typ: mozaikowe, podtyp: z przewagą terenów porolnych (7a),
  - b) typ: podmiejskie i osadnicze, podtyp: miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim (8c);
- 3) krajobrazy kulturowe:
  - a) typ: miejskie, podtyp: miejscowości z zachowanym układem historycznym (9a),
  - b) typ: miejskie, podtyp: miejscowości o charakterze współczesnym (9b),
  - c) typ: przemysłowe i energetyczne, podtyp: duże kompleksy przemysłowe (12a).

Dokument ten, w szczególności określa krajobrazy występujące na obszarze danego województwa oraz wskazuje lokalizację krajobrazów priorytetowych. Na terenie miasta Zduńska Wola projekt audytu krajobrazowego województwa łódzkiego uwzględnia jeden krajobraz priorytetowy pn. „Zduńska Wola - Karsznice - osiedle kolejowe”, określony kodem jednostki krajobrazowej: 10- 318.19-93. Dla ww. krajobrazu kryterium typowania stanowiło kryterium unikatowości (U10) występowania na terenie województwa łódzkiego (krajobraz reprezentowany w województwie przez nie więcej niż 10 krajobrazów). Została dla niego przygotowana szczegółowa karta, składająca się z czterech części, do których wniesione zostały uwagi. Wykaz uwag stanowi załącznik do projektu niniejszej uchwały.

Audyt krajobrazowy jest aktem kierownictwa wewnętrznego tzn. aktem prawnym wiążącym w obrębie administracji. Dokument ten, w zakresie rekomendacji i wniosków, bezpośrednio wpływa na sporządzanie i uchwalanie aktów planowania przestrzennego, w tym aktów prawa miejscowego tj.: plan ogólny gminy, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, uchwała określająca zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, a także obszary ochronne ustanowione na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478).

W związku z powyższym, podjęcie uchwały w sprawie zaopiniowania projektu audytu krajobrazowego województwa łódzkiego jest w pełni zasadne.

PREZYDENT MIASTA

Konrad Pokora

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Paweł Szewczyk

KIEROWNIK DZIAŁU  
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA

Margżena Ogińska

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Piotr Ignaczewski  
DYREKTOR  
BIURA GOSPODARKI PRZEMISŁOWEJ