

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Reymonta, Polskiej Organizacji Wojskowej, Kolejowej i Alei Grunwaldzkiej w Sieradzu
sporządzone stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Sieradza, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr VI/41/19 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Reymonta, Polskiej Organizacji Wojskowej, Kolejowej i Alei Grunwaldzkiej w Sieradzu

Obszar objęty opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (około 12,8 ha) położony jest w zachodniej części miasta.

Granice proponowanego planu wyznaczają od:

- północy – tereny kolejowe,
- wschodu – ulica Kolejowa i Aleja Grunwaldzka,
- południa – ulica Reymonta.

Wskazany obszar zróżnicowany jest pod kątem istniejącego zagospodarowania, jak i funkcjonowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na części obszaru (po północnej stronie ulicy POW) brak jest planu miejscowego, a na pozostałej części obowiązują dwa plany miejscowe, są to:

- a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Pasma strategicznego „POW” w Sieradzu uchwalony Uchwałą Nr V/45/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19 lutego 2003r. (pub. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 74, poz. 674 z dnia 31 marca 2003r.),
- b) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu osiedla „Reymonta” położonego w rejonie ulic Reymonta i POW w Sieradzu uchwalony Uchwałą Nr V/46/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19 lutego 2003r. (pub. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 71, poz. 656 z dnia 28 marca 2003r.).

Na całym obszarze nie występuje jednorodny i spójny sposób zagospodarowania. Poza dużym obszarem o dominującej funkcji mieszkaniowej sąsiaduje ze sobą zabudowa usługowa, w tym usługi generujące duży ruch samochodowy (zespół obiektów handlowych – „Kaufland” i „Galeria pod Wieżą”). Zabudowie mieszkaniowej towarzyszą ogrody i zieleń przydomowa. Stosunkowo niewielka część terenów jest niezainwestowana.

Grunty położone w obszarze opracowania stanowią w zdecydowanej większości własność osób fizycznych, poza tym stanowią własność Skarbu Państwa i Gminy Miasta Sieradz (są to przede wszystkim grunty pod drogami). Grunty te stanowią grunty budowlane i zurbanizowane wyłączone z użytkowania rolniczego.

Teren położony jest bezpośrednio przy ulicy Kolejowej (ulica gminna), ulicy Reymonta i Alei Grunwaldzkiej (ulice powiatowe) oraz ulicy POW (ulica wojewódzka).

Istniejący układ dróg stanowi podstawę skomunikowania terenu z pozostałą częścią miasta.

W ulicach przebiegają sieci infrastruktury technicznej, to jest sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, sieć elektroenergetyczna oraz sieć telekomunikacyjna.

Głównymi zagadnieniami, które determinują działania planistyczne na wskazanym terenie są:

- a) położenie przy drodze wojewódzkiej i powiatowej o dużym natężeniu ruchu,
- b) zróżnicowanie sąsiadujących ze sobą formy zagospodarowania,
- c) podniesienie standardów zagospodarowania terenów usługowych zlokalizowanych wzdłuż ulicy POW,
- d) zagospodarowanie wokół newralgicznego pod kątem natężenia ruchu styku ulic: POW, Kolejowej i Alei Grunwaldzkiej,
- e) regulacja pasa drogowego ulicy POW,
- f) położenie w sąsiedztwie linii kolejowej,
- g) obsługa komunikacyjna,

- h) położenie w obszarze wpisanym do gminnej ewidencji zabytków, to jest: obszar XIX-wiecznej regulacji z pozostałościami tzw. układu gwiazdowego.

Z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

W zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza uchwalonej Uchwałą Nr VI/41/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 lutego 2019r. tereny objęte projektem planu miejscowego znajdują się w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1MN i 1P-U.

Dla terenów 1MN w Studium ustalono:

- a) dominująca funkcja zabudowa jednorodzinna z udziałem usług publicznych i komercyjnych,
- b) adaptacja istniejącej zabudowy przy ulicy Reymonta,
- c) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej,
- d) realizacja zabudowy przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywności zabudowy – max. 0,6; procent zabudowy – max. 30%, (dla osiedla Reymonta max. wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje – max. 9m),
- e) kontynuacja realizacji osiedla „Reymonta”, w ramach obowiązującego planu miejscowego,
- f) realizacja usług podstawowych, uzupełniających i wspomagających funkcję mieszkaniową w zakresie handlu, usług nieuciążliwych, kultury, oświaty, zdrowia, rekreacji i obsługi komunikacyjnej (garaży, parkingów, komunikacji),
- g) zakaz zabudowy przemysłowo-produkcyjnej i składowej, obiektów handlu hurtowego i magazynów generujących ruch.

Dla terenów 1P-U w Studium ustalono:

- a) dominująca funkcja przemysłowo-składowa i produkcyjno-usługowa,
- b) adaptacja istniejących usług, hurtowni, zakładów produkcyjnych i przemysłowych z możliwością uzupełnień w ramach rezerw budowlanych,
- c) możliwość rozwoju funkcji usługowej w ramach przekształceń terenów przemysłowych,
- d) obowiązek uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- e) dopuszcza się intensyfikację istniejącej zabudowy przy zachowaniu wskaźnika min. 10% udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, max. procent zabudowy 80%, intensywność zabudowy – max. 2,5.

Ponadto w Studium zapisano, że wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu odnoszą się do zabudowy nowo projektowanej. Wskaźniki dla zabudowy już istniejącej należy wyznaczać indywidualnie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wskaźników odnoszących się do wysokości zabudowy dopuszcza się indywidualne ustalenia na etapie sporządzania planu miejscowego biorąc pod uwagę charakter obiektu budowlanego (np. obiekt stanowiący dominantę w kompozycji przestrzeni, obiekty sąsiadujące z obiektami zabytkowymi, obiekty sportowe, obiekty i urządzenia technologiczne).

Dla obszaru objętego planem miejscowym, w sytuacji jego zmiany lub sporządzania nowego, dopuszcza się stosowanie wskaźników określających zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęte w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.

Stosownie do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące przy sporządzaniu planu miejscowego.

W projekcie planu wyznaczono teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową, zabudowę produkcyjną i usługową oraz zabudowę usługową, uwzględniając dotychczasowe wykorzystanie. Takie zagospodarowanie terenów z projekcie planu jest zgodne z polityką przyjętą w Studium.

Przyjęte w projekcie rozwiązania umożliwią przeprowadzenie działań, mających na celu kształtowanie zabudowy racjonalnie wykorzystującej przestrzeń, o uporządkowanym układzie urbanistycznym, uporządkowanie istniejącej zabudowy i relacji z terenami otaczającymi, dbałość o wysoki standard i jakość urbanistyczno-architektoniczną nowej, modernizowanej bądź przekształcanej zabudowy.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy, które dotyczą obszaru objętego projektem planu miejscowego zostały zrealizowane poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów i ustaleń w części tekstowej i graficznej planu.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie:
 - a) zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej; zakaz nie dotyczy dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych,
 - b) zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie działek z wyłączeniem czasowego gromadzenia odpadów w pojemnikach na śmieci wraz z ich segregacją i wywozem w ramach zorganizowanego systemu utrzymania porządku w gminie,
 - c) obowiązku odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej kanalizacji,
 - d) obowiązku zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów,
 - e) obowiązku zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz pojedynczych drzew z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia oraz w sytuacjach uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - f) obowiązku ochrony otworu badawczego wód podziemnych,
 - g) obowiązku zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - h) obowiązku stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych nośników energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
 - a) wskazanie obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków tj. obszar XIX-wiecznej regulacji z pozostałościami tzw. układu gwiazdowego i wyznaczenie strefy „C” zachowanych elementów zabytkowych, dla których wprowadzono:
 - nakaz zachowania i ochrony sieci ulicznej,
 - nakaz zachowania układu placu dworcowego wraz z ulicą Kolejową,
 - nakaz zachowania układu zieleni;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:
 - a) zapisy określające dopuszczalny poziom hałasu:
 - dla terenu o symbolu 1MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenu o symbolu 1MN-U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

- b) ustalenia wymagań kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) zasady wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącego zagospodarowania terenów oraz istniejących elementów wyposażenie technicznego;
 - 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym wykorzystaniem oraz poprzez uwzględnienie granic istniejących podziałów własnościowych przy ustalaniu przeznaczenia terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zapis o zakazie lokalizowania obiektów o wysokości 50 m i więcej;
 - 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz teren zieleni urządzonej jako przestrzeń publiczną;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:
 - a) prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów,
 - b) dopuszczenie modernizacji i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością zmiany jej trasy;
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej w tygodniku „Nad Wartą”, zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sieradza:
 - a) o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu, a także o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu oraz 3 wnioski od osób fizycznych dotyczące nieruchomości o nr ewid.: 56, 57, 58 i 59 (obręb geod.16),
 - b) o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a także o możliwości składania uwag do projektu planu;
 - 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów ustawy o udostępnieniu informacji środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania środowiskowo, a także poprzez zapewnienie możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej na obecnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego;
 - 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej do obsługi planowanych funkcji terenów z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.
2. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, zważano na interes publiczny i interesy prywatne.
Po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wpłynęły wnioski od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu oraz trzy wnioski od osób fizycznych dotyczące nieruchomości o nr ewid.: 59, 58, 56 i 57 (obręb geod. 16).
Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania są wynikiem analiz istniejącego zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta wyznaczonej w Studium dla tego terenu.
Ustalając zasady zagospodarowania poszczególnych terenów kierowano się potrzebą uporządkowania stanu istniejącego i właściwego kształtowania ładu przestrzennego, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych.
 3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:
 - 1) projektowanie struktury przestrzennej opartej o istniejący system komunikacyjny;
 - 2) rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

- 3) wyznaczenie zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej i usługowej, produkcyjnej i usługowej oraz usługowej, jako kontynuacji struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta miasta.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ocena aktualności Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta, dokonana zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przyjęta uchwałą Nr LI/358/2018 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 29 maja 2018 r. Dokument ten wskazuje na aktualność studium na obszarze objętym projektem planu. Tak więc sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Reymonta, Polskiej Organizacji Wojskowej, Kolejowej i Alei Grunwaldzkiej w Sieradzu, stanowi realizację polityki przestrzennej miasta.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzona zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykazała ujemnego wyniku finansowego przedsięwzięcia.