

## 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 Rady Miejskiej Nr V/45/2003 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 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.

W 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. 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.

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

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 IMN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- dla terenu o symbolu IMN-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 50m 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 o:
    - a) 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,
    - b) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami oraz 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 cztery wnioski od osób fizycznych dotyczące nieruchomości o nr ewid.: 59, 58, 56 i 57 (obręb 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.

Po etapie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, w wyznaczonym terminie, wniesiono uwagi dotyczące zagospodarowania działki nr ewid. 58 (obręb geod. 16). Działka ta w projekcie planu położona jest w granicach terenu oznaczonego symbolem IMN-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, w ramach którego dopuszcza się realizację przynajmniej jednej z wymienionych funkcji.

W uwagach wniesiono o:

- a) zmianę zapisu § 26 pkt 8 projektu uchwały na zapis „powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5 %, maksymalna 40 %, poza działką budowlaną oznaczoną numerem geod. 58”

albo

na zapis „powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%, maksymalna 40 %, poza działką o numerze geod. 58 dla której ustala się maksymalny procent zabudowy na poziomie 70 %;

Uwaga została uwzględniona ze względu na małą powierzchnię działki i stopień jej zainwestowania. W obecnie obowiązującym planie miejscowym maksymalny procent zabudowy dla tej działki nie został określony (była ona wyłączona z ogólnej regulacji).

- b) zmianę zapisu § 26 pkt 9 projektu uchwały na zapis „minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %, poza działką budowlaną oznaczoną numerem geod. 58 dla której ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej na poziomie 25 %”;

Uwaga została uwzględniona ze względu na małą powierzchnię działki i stopień jej zainwestowania. Już na etapie sporządzania aktualnie obowiązującego planu miejscowego, działka nie spełniała wymogu uzyskania minimum 50% powierzchni biologicznie czynnej, ustalonej w planie, co dodatkowo z braku regulacji w zakresie powierzchni zabudowy, daje podstawę do przyjęcia w obecnie sporządzanym planie odrębnego zagospodarowania działki nr 58.

- c) dodanie do § 26 punktu, który będzie brzmiał następująco: „dla działki nr 58 uchwała się możliwość adaptacji i modernizacji istniejących zjazdów na ul. P.O.W oraz korzystania z już zmodernizowanych i zaadaptowanych, z przeznaczeniem ich pod miejsca parkingowe”

albo

o zmianę zapisu § 37 ust. 6 na zapis: „Miejsca parkingowe mogą być realizowane w formie parkingów terenowych, wbudowanych w budynki oraz podziemnych, jak i zmodernizowanych i zaadoptowanych do tego zjazdów – zatoczek”;

Uwaga nie została uwzględniona. Uwzględnienie uwagi stanowiłoby naruszenie właściwości organów w procesie planowania, gdyż organem właściwym do wydawania decyzji w pasie drogowym jest zarządca drogi, co określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych. Proponowane zapisy wykraczają poza przyznaną w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w § 4 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz.1587) kompetencję rady gminy do określenia w miejscowym planie zasad dotyczących modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyznane Radzie Gminy kompetencje w powyższym zakresie nie oznaczają pełnej dowolności w tworzeniu regulacji planistycznych. Ustalenia rady gminy powinny odnosić się jedynie do określenia układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami, klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych, określenia warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym oraz określenia wskaźników w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych.

- d) wnosi o przybliżenie projektowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy do granic ul. POW, lub o zrównanie nieprzekraczalnej linii zabudowy z linią usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki lub linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

albo

o zmianę usadowienia nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z załączonym do uwagi rysunkiem graficznym.

Uwaga została uwzględniona ze względu na charakter istniejącej zabudowy i stopień zagospodarowania terenu. W aktualnie obowiązującym planie działka nr 58 w całości jest położona pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, przy czym istniejące na działce budynki mogą być rozbudowane. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy stosownie do wniesionej uwagi sprawi, że dotychczasowe uprawnienia zostaną zachowane.

Jak wyjaśniono powyżej, uwagi lit. a, b i d uwzględniono, że względu na specyfikę działki nr ewid. 58 oraz uwarunkowania planistyczne wynikające z aktualnie obowiązującego planu miejscowego.

Wprowadzone zmiany do projektu planu w przedmiotowych kwestiach nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza. Zgodnie z zapisami tego dokumentu dla obszaru objętego planem miejscowym (co ma miejsce w niniejszym przypadku), w sytuacji jego zmiany lub sporządzenia nowego, dopuszcza się stosowanie wskaźników określających zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu przyjęte w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.

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.

## **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 przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykazała ujemnego wyniku finansowego przedsięwzięcia.