

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta 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 XXVI/169/2020 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta.

Obszar objęty opracowaniem (około 23,7 ha) położony jest we wschodniej części miasta Sieradza.

Granice obszaru opracowania planu wyznaczają:

- od północy – tereny kolejowe oraz tereny leśne położone w gm. Sieradz,
- od zachodu – tereny rolne,
- od południa – ulica Sienkiewicza,
- od wschodu – tereny produkcyjno-usługowe (centrum logistyczne sieci „Biedronka”).

Jest on zmianą części obowiązującego dla tego terenu planu miejscowego, to jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Sienkiewicza i Sosnowa w Sieradzu – „Elewator P”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XLI/357/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18.03.2010r. i opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 119, poz. 940 z dnia 30.04.2010r.

W planie tym obszar objęty opracowaniem nowego planu znajduje się w granicach terenów: 1P – tereny produkcyjno-składkowo-magazynowe, 1P-U/UC – tereny produkcyjno-usługowe, 1KDD i 2KDD – tereny dróg publicznych i 1E i 2E – tereny urządzeń elektroenergetycznych.

Głównymi zagadnieniami, które będą determinowały działania planistyczne na wskazanym terenie są:

- 1) występujące w obszarze planu stanowisko archeologiczne,
- 2) sąsiedztwo linii kolejowej,
- 3) sąsiedztwo ul. Sienkiewicza (droga krajowa).

Przedmiotem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz z polityką przestrzenną miasta określoną 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.

W powyższym dokumencie obszar objęty opracowaniem oznaczony jest symbolem 2P-U (tereny zabudowy produkcyjno-usługowej – rozwojowe) dla którego wskazane są następujące kierunki zagospodarowania:

- dominująca funkcja przemysłowo-składowa i produkcyjno-usługowa,
- obszar Miejskiej Strefy Gospodarczej,
- realizacja zabudowy poprzez działania planistyczne,
- kształtowanie węzłowego obszaru strategicznego „Elewator”,
- teren proponowany do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- możliwość realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
- obszar możliwy do objęcia indywidualnym systemem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- realizacja nowej zabudowy i zagospodarowania terenu przy zachowaniu wskaźnika min. 10% udziału przestrzeni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej lub pojedynczego przedsięwzięcia inwestycyjnego, max. procent zabudowy 70%, intensywność zabudowy – max. 2,1.

Prace nad projektem planu zapoczątkował wniosek, dotyczący możliwości rozszerzenia w aktualnie obowiązującym planie zapisu dla terenu o funkcji produkcyjnej, складowej i magazynowej o funkcję usługową. Aktualnie obowiązujący plan został uchwalony w 2010r., a jego ustalenia były wynikiem ówczesnych uwarunkowań (w tym zainteresowania inwestorów terenami produkcyjnymi). Obecnie potencjalni inwestorzy wskazują na brak możliwości realizacji usług w granicach całego planu.

Po przeprowadzeniu analizy stanu istniejącego oraz wytycznych studium stwierdzano, że zasadnym będzie

opracowanie nowego planu.

Głównym celem projektowanego dokumentu jest przygotowanie terenu pod przyszły rozwój i uzupełnienie projektowanej funkcji produkcyjnej terenu o funkcję usługową. Obecnie teren jest niezainwestowany i pozostaje użytkowany rolniczo. Stanowią go grunty będące własnością osób fizycznych oraz Gminy Miasto Sieradz.

W projekcie planu wyznaczono teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową i usługową uwzględniając obecne zagospodarowanie terenu położonego na wschód od granic planu (centrum logistyczne sieci „Biedronka”). Takie zagospodarowanie terenu z projekcie planu jest zgodne z polityką przyjętą w Studium.

Przyjęte w projekcie rozwiązania umożliwią przeprowadzenie działań, mających na celu kształtowanie zabudowy o uporządkowanym układzie urbanistycznym racjonalnie wykorzystującej przestrzeń, dbałość o wysoki standard i jakość urbanistyczno-architektoniczną nowej, modernizowanej bądź przekształcanej zabudowy, wykorzystanie gruntów dla nowych form użytkowania i realizacji inwestycji zgodnych z przyjętymi w Studium kierunkami, zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta, systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej.

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, zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie:
 - a) plan dopuszcza realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - c) obowiązek zachowania istniejących zadrzewień i zakrzaczeń na terenie oznaczonym symbolem P-U/UC jako strefa zieleni izolacyjnej, wskazana na rysunku planu,
 - d) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych nośników energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy,
 - e) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - f) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, składowania odpadów na terenie działek z wyłączeniem czasowego gromadzenia odpadów w pojemnikach na śmieci, ich segregacją i wywozem w ramach zorganizowanego systemu utrzymania i porządku w gminie,
 - g) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych gospodarce tymi odpadami należy

prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,

- h) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do czasu wybudowania tej sieci dopuszcza się, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe, inne sposoby odprowadzania ścieków zgodne z przepisami odrębnymi,
 - i) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstawania;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
 - a) wskazanie w obszarze planu stanowiska archeologicznego i wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej od tego stanowiska,
 - b) w obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej i z tego powodu w planie brak jest zasad dotyczących ochrony dóbr kultury współczesnej;
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez:
 - a) ustalenia wymagań kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) ustalenie strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m z obu stron od osi linii i całkowitej szerokości 15,0 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - d) zasady wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie terenu i wyznaczenie zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej, jako kontynuacji struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta oraz wykorzystanie istniejących elementów wyposażenie technicznego;
 - 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z uwzględnieniem 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:
 - a) ochronę stanowiska archeologicznego stanowiącego dziedzictwo kulturowe,
 - b) wskazanie terenu przeznaczonego pod drogę publiczną (droga projektowana KDD), 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, zamieszczenie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Sieradza 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 nie wpłynęły wnioski do 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 w pobliżu 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 tylko od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu, brak jest natomiast wniosków od osób prywatnych.
Teren objęty projektem planu z racji położenia w bezpośrednim sąsiedztwie węzła komunikacyjnego z S-8 stał się obiektem zainteresowań inwestorów ukierunkowanych na realizację funkcji związanych z usługami i logistyką, wymagających dużych powierzchni zabudowy.
Uznano, że optymalnym rozwiązaniem będzie ustalenie dla całego obszaru jednego przeznaczenia, z obsługą komunikacyjną z projektowanej drogi o symbolu KDD. Tym samym zrezygnowano z wyznaczonej w obowiązującym planie drogi oddzielającej teren przemysłowy od usługowego. Do tej pory Miasto nie dokonało żadnych czynności zmierzających do realizacji tej drogi. Rozpoczęto natomiast działania w celu realizacji drogi o symbolu KD w aktualnie obowiązującym planie z jej przedłużeniem do wlotu na połączeniu drogi krajowej nr 83 i drogi wojewódzkiej nr 482. Takie rozwiązanie daje więcej możliwości wykorzystania terenu na cele budowlane pod duże inwestycje terenochłonne, co jest zgodne z polityką przestrzenną Miasta
Przyjmując takie rozwiązanie analizowano zachowanie równowagi pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym właścicieli działek. Przeznaczenie terenu w całości pod zabudowę zwiększy jego atrakcyjność dla potencjalnych inwestorów. Jest to istotne dla interesu publicznego jako wartości wspólnej mieszkańców Sieradza wyrażonej w przyszłości wymiernym efektem ekonomicznym (np. nowe miejsca pracy). Należy podkreślić, że obecnie działki stanowiące własność prywatną (położone w całości czy też w części w granicach opracowania planu) są wykorzystywane rolniczo i jako takie mają zapewnioną obsługę komunikacyjną.
Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania są wynikiem analiz proponowanego zagospodarowania i polityki przestrzennej miasta wyznaczonej w Studium dla tego terenu.
Ustalając zasady zagospodarowania poszczególnych terenów kierowano się potrzebą właściwego kształtowania przestrzeni, 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 i projektowany system komunikacyjny;
 - 2) rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 3) wyznaczenie nowej zabudowy 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

1. 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 2018r. Dokument ten wskazuje na aktualność studium na obszarze objętym projektem planu. Tak więc sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta, stanowi realizację polityki przestrzennej miasta.
2. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062).
Uniwersalne projektowanie, o którym mowa powyżej, określone jest w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006r. (Dz. U. z 2012r. poz. 1169 oraz z 2018r. poz. 1217). Zgodnie z Konwencją uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego

projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne. Uniwersalne projektowanie uwzględnia się w szczególności w celu spełnienia minimalnych wymagań, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062), służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Przedmiotowy plan nie zawiera ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności architektonicznej oraz dostępności cyfrowej określonej w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych.

Sporządzając miejscowy plan zapewniono również dostępność informacyjno-komunikacyjną poprzez:

- możliwość obsługi z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2017 r. poz. 1824), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
- instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,
- zapewnienie na stronie internetowej informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
- zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

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 wykazała konieczność poniesienia kosztów przez Gminę Miasto Sieradz związanych z wykupem części terenu pod drogę i budową projektowanej drogi dojazdowej.