

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Olendry Duże, Łąkowa, Witosa i Krakowskie Przedmieście w Sieradzu

sporządzone stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Sieradza, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XVIII/129/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Olendry Duże, Łąkowa, Witosa i Krakowskie Przedmieście w Sieradzu.

Obszar objęty opracowaniem (około 11,8 ha) położony jest w środkowej części miasta Sieradza. Przeważającą, zainwestowaną część tego obszaru stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Granice obszaru opracowania planu wyznaczają:

- od północy – ulica Olendry Duże,
- od zachodu – ulica Krakowskie Przedmieście,
- od południa – ulica Witosa,
- od wschodu – ulica Łąkowa.

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

- 1)strefa „B” ograniczonej ochrony konserwatorskiej Olendry Duże;
- 2)obszar osadnictwa olenderskiego wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3)narażenie części terenu na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 4)koncentracja występowania źródeł „niskiej emisji” zanieczyszczeń.

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 2019 r.

W powyższym dokumencie teren objęty opracowaniem położony jest w granicach obszarów oznaczonych symbolami: 1MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania i uzupełnień) i 2MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do przekształceń).

Dla terenu 1MN w studium wskazane są następujące kierunki zagospodarowania:

- dominująca funkcja – zabudowa jednorodzinna z udziałem usług publicznych i komercyjnych,
- adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- realizacja zabudowy przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,6; procent zabudowy – max. 30 %, liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje - max. 10 m,

Dla terenu 2MN w studium wskazane są następujące kierunki zagospodarowania:

- dominująca funkcja zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z udziałem usług publicznych i komercyjnych,
- adaptacja istniejącej zabudowy,
- możliwość uzupełnień zabudowy w pierzejach ulic przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max. 0,8, procent zabudowy – max. 30%, wysokość max. 3 kondygnacje przy zachowaniu ciągłości architektonicznej, zwłaszcza w sąsiedztwie zabudowy historycznej.

W projekcie planu wyznaczono głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną uwzględniając dotychczasowe wykorzystanie. Takie zagospodarowanie terenów w 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.

W projekcie planu dokonano nieznacznej korekty przebiegu strefy „B” ograniczonej ochrony konserwatorskiej w stosunku do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza. Wynika to z granic obszaru osadnictwa olenderskiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków. Strefa ochrony konserwatorskiej w tym przypadku powinna pokrywać się z obszarem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków.

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) zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, za wyjątkiem 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 istniejących zadrzewień oraz pojedynczych drzew z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia oraz w sytuacjach uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego,
 - f) 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 - obszar osadnictwa olenderskiego,
 - b) wprowadzenie strefy ochrony konserwatorskiej,
 - c) 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) zapisy określające dopuszczalny poziom hałasu:
 - dla terenów o symbolu MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 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 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:
 - a) o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu, a także o możliwości składania wniosków do projektu planu – w wyznaczonym terminie nie wpłynęły wnioski,
 - 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 ogłoszeniu i zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wpłynęły tylko wnioski od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących.
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) wskazanie zabudowy mieszkaniowej 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: Olendry Duże, Łąkowa, Witosza i Krakowskie Przedmieście 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.