

## UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna 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 z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Sieradza, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLII/282/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna w Sieradzu.

Obszar objęty opracowaniem (około 10,3 ha) położony jest w południowej części miasta Sieradza.

Granice obszaru opracowania planu wyznaczają:

- od północy – projektowana droga zbiorcza,
- od zachodu – ciek Krasawa,
- od południa – ulica 1 Maja,
- od wschodu – ulica Krasawna.

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

- 1) strefa doliny i korytarza ekologicznego cieku Krasawa;
- 2) obszar dawnego poligonu wojskowego z lat 40-tych dwudziestego wieku wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 3) istniejąca infrastruktura, tj. magistrale kanalizacji sanitarnej  $\varnothing$ 500, kanalizacji deszczowej  $\varnothing$ 1400 i wodociąg  $\varnothing$ 500 przebiegające przez działki prywatnych właścicieli;
- 4) położenie przy drodze wojewódzkiej.

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 dla obszaru objętego planem, główny kierunek zagospodarowania terenów stanowią:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (rozwojowe) – 3MN, dla których w studium wskazano przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna z udziałem usług publicznych i komercyjnych, możliwość realizacji usług podstawowych, uzupełniających i wspomagających funkcję mieszkaniową w zakresie handlu, rzemiosła nieuciążliwego, kultury, oświaty, zdrowia, rekreacji i obsługi komunikacyjnej (garaży, parkingów, komunikacji) oraz usług ogólnomiejskich, przy czym zakazuje się zabudowy przemysłowo-produkcyjnej i składowej, obiektów handlu hurtowego i magazynów generujących ruch;
- tereny zabudowy usługowej (do utrwalenia i uzupełnień) – 1U, dla których wskazano przeznaczenie: dominująca funkcja usługowa, możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej;
- tereny zieleni (urządzonej rozwojowe) – ZN, dla których wskazano przeznaczenie: zieleń niska i parkowa wraz z niezbędną infrastrukturą;
- tereny ujęć wód podziemnych – WZ, dla których wskazano: użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem, adaptacja, możliwość modernizacji, rozbudowy istniejących obiektów.

Głównym celem projektowanego dokumentu jest realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, która zostanie odpowiednio wkomponowana w istniejącą strukturę miejską, łącząc istniejące obszary zabudowy oraz ochrona niezabudowanych terenów przed naporem inwestycyjnym wzdłuż cieku Krasawa poprzez wprowadzenie nowych terenów zieleni stanowiących kontynuację zagospodarowania tej części miasta. Obecnie teren jest w większości niezainwestowany i pozostaje w użytkowaniu rolniczym. Zdecydowaną większość stanowią grunty będące własnością osób fizycznych, część stanowią grunty Gminy Miasto Sieradz i MPWiK w Sieradzu.

W projekcie planu wyznaczono teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-U, teren pod zabudowę usługową oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, teren zieleni niskiej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN, teren infrastruktury technicznej (wodociągi) oznaczony na rysunku planu symbolem 1WZ. Takie zagospodarowanie terenu

w 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, ochronę i zagospodarowanie terenów zieleni wzdłuż cieku Krasawa, uzupełniających system ekologiczny miasta, 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) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska - zakaz nie dotyczy dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych,
  - b) zakaz 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) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów,
  - e) obowiązek ochrony istniejącej studni ujęcia wód podziemnych,
  - f) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
  - g) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych nośników energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy,
  - h) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, według następującej klasyfikacji: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- a) wskazanie w obszarze planu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obszaru dawnego poligonu wojskowego z narysami ziemnymi i budowlanymi dla odcinka poligonowych umocnień niemieckich z lat 40-tych XX wieku,
  - 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) ochronę istniejącego ujęcia wód podziemnych,
  - c) zakaz lokalizacji usług uciążliwych,
  - d) zasady wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie terenu i wyznaczenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz terenów zieleni, jako kontynuacji struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta oraz wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia+ 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 wskazanie terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – droga wojewódzka Nr 480 (1KDG);
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez:
- a) ochronę obszaru dawnego poligonu wojskowego z narysami ziemnymi i budowlanymi dla odcinka poligonowych umocnień niemieckich z lat 40-tych XX wieku, stanowiącego dziedzictwo kulturowe,
  - b) wskazanie terenów przeznaczonych pod drogi publiczne (tereny: 1KDG i 1KDZ), jako przestrzeń publiczną,
  - c) wskazanie terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – droga wojewódzka Nr 480 (1KDG);
- 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 ochronę istniejącego ujęcia wód podziemnych i 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.

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 rejonie ulic: 1Maja i Krasawna w Sieradzu, 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 technicznej 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 i przebudową istniejącej drogi gminnej.