

## UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żeromskiego 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 2022 r. poz. 503)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Sieradza, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr L/343/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żeromskiego i Krasawna w Sieradzu.

Obszar objęty opracowaniem (około 14,7 ha) położony jest w środkowej części miasta Sieradza.

Granice obszaru opracowania planu wyznaczają:

- od północy – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od zachodu – ciek Krasawa, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny rolne,
- od południa – tereny rolne,
- od wschodu – tereny rolne i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ulicy Krasawnej.

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

- 1) strefa doliny i korytarza ekologicznego cieku Krasawa,
- 2) stanowiska archeologiczne i strefa ich ochrony,
- 3) istniejąca infrastruktura, tj. wodociąg  $\varnothing$  500 przebiegający przez działki prywatnych właścicieli,
- 4) 2 istniejące ujęcia wód podziemnych (komunalne).

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 mieszkaniowej jednorodzinnej (do zachowania i uzupełnień) – 1MN, jako funkcja dominująca zabudowa jednorodzinna z udziałem usług publicznych i komercyjnych, a także adaptacja istniejącej zabudowy 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), realizacja usług podstawowych, uzupełniających i wspomagających funkcję mieszkaniową w zakresie handlu, usług nieuciążliwych, kultury, oświaty, zdrowia, rekreacji i obsługi komunikacyjnej (garaży, parkingów, komunikacji), zakaz zabudowy przemysłowo-produkcyjnej i składowej, obiektów handlu hurtowego i magazynów generujących ruch;
- 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 częściowo niezainwestowany i pozostaje w użytkowaniu rolniczym. Część terenu jest zabudowana – stanowią ją tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 jednorodzinną i usługową oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-U, tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN i 2MN, tereny zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN i 2ZN, tereny infrastruktury technicznej (wodociągi) oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WZ i 2WZ oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych. 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 szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów,
  - e) obowiązek ochrony istniejących studni ujęć 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, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN i 2MN ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie,

- i) wskazanie złożeń wód termalnych „Sieradz”;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
  - a) wskazanie stanowisk archeologicznych i stref ochrony tych stanowisk,
  - b) wskazanie w obszarze planu strefy ochrony krajobrazu naturalnego,
  - 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) ustalenia wymagań kształtowania przestrzeni publicznych,
  - b) ochronę istniejących ujęć wód podziemnych i wskazanie terenów ochrony bezpośredniej tych ujęć,
  - 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 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 – brak elementów wymagających ochrony dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod drogi publiczne (tereny: 1KDL i 2KDL), 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 Sieradz 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 istniejących ujęć wód podziemnych i wskazanie terenów ochrony bezpośredniej tych ujęć oraz 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: Żeromskiego 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 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 przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykazała ujemnego wyniku finansowego przedsięwzięcia.