

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowa, Łąkowa, Olendry Duże 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 2022 r. poz. 503).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Sieradza, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr XLII/283/2021 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: Wierzbowa, Łąkowa, Olendry Duże i Krakowskie Przedmieście w Sieradzu.

Obszar objęty opracowaniem (około 14,4 ha) położony jest w środkowej części miasta Sieradza. Przeważającą, zainwestowaną część tego obszaru stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Niewielki udział w zabudowie ma zabudowa usługowa.

Granice obszaru proponowanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczają:

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

Obszar planu jest już zainwestowany. Zainwestowanie stanowi istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa. Zawarte w projekcie planu rozwiązania w pełni uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe, infrastrukturalne miasta i nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza. Plan ma charakter porządkująco-ochronny wobec istniejącego zagospodarowania terenu i uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. W planie nie wyznacza się nowych terenów budowlanych, nowa zabudowa wskazywana jest tylko jako uzupełnienie istniejącej zabudowy, z zachowaniem dotychczasowej funkcji.

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

- strefa „B” ograniczonej ochrony konserwatorskiej – „B5 Olendry Duże”;
- obszar osadnictwa olenderskiego wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- obszar osadnictwa przedmiejskiego o chronologii nowożytnej (XVII – XVIII w.) wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- obszar Krakowskie Przedmieście wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- narażenie części terenu na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- strefa skarpy;
- 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 granicy obszaru oznaczonego symbolem 2MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do przekształceń), dla którego 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 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz mieszkaniowo – usługowej, 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.

Ze względu na specyfikę terenu objętego planem położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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 istniejącej zieleni wysokiej 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 obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, to jest:
 - obszar osadnictwa przedmiejskiego o chronologii nowożytniej (XVII-XVIII wiek) w rejonie ulic Wierzbowej i Opłotki,
 - obszar Przedmieścia Krakowskiego,
 - obszar osadnictwa olenderskiego,
 - b) wskazanie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, to jest:
 - dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 47,

- dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 73,
 - c) wskazanie zabytku archeologicznego,
 - e) wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego,
 - d) wyznaczenie strefy „B” ograniczonej ochrony konserwatorskiej Olendry Duże,
 - f) w obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej i z tego powodu w planie nie ustalono 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 oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i 5MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) ustalenia wymagań kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) zasady wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- Zagospodarowanie terenów w sposób zgodny z zapisami projektu planu nie będzie powodowało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia. W projekcie planu nie wyznacza się terenów produkcyjnych ani przemysłowych. Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych zostały zapewnione poprzez nakaz stosowania w przestrzeni publicznej rozwiązań uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami.
- 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; ponadto w projekcie planu nie przeznaczono na cele publiczne gruntów stanowiących własność prywatną;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez wyznaczenie publicznego układu komunikacyjnego powiązanego z głównymi ciągami komunikacji ogólnomiejskiej, przy czym w projekcie planu nie wskazano terenów lub działek istotnych ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie terenów przeznaczonych pod drogi publiczne jako przestrzeń publiczną; tereny przeznaczone pod przestrzeń publiczną w pierwszej kolejności uwzględniają stan prawny oraz przepisy obowiązującego prawa (wyznaczono drogi publiczne w szerokościach linii rozgraniczających zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych);
- 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:
- a) 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 wpłynął jeden wniosek złożony przez osobę fizyczną;
 - b) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz oceny oddziaływania na środowisko projektu planu, a także o terminie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz możliwości wnoszenia uwag do projektu planu (w trakcie I wyłożenia projektu planu w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga złożona przez osobę fizyczną).

- 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; ustalenia planu nie stoją w sprzeczności z możliwością rozbudowy i modernizacji sieci, zwłaszcza jeśli miałyby to się przyczynić do poprawy zaopatrzenia w wodę oraz jej jakości.
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 oraz jeden wniosek od osoby fizycznej.

Wniosek od osoby fizycznej dotyczy wprowadzenia dla całego obszaru planu następujących zapisów:

- a) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni istniejącej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż 500 m² – minimalna 0,1, maksymalna 1,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni istniejącej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż 500 m² – minimalna 10%, maksymalna 50%,
- c) zakaz realizacji od strony dróg (ciągów komunikacyjnych) ogrodzeń z wielkogabarytowych, prefabrykowanych elementów betonowych,
- d) zakaz lokalizacji wolnostojących bilbordów oraz umieszczania banerów reklamowych na ogrodzeniach i elewacjach budynków niezwiązanych z działalnością prowadzoną w danej nieruchomości.

Po analizie wniosku stwierdzono, że żaden z powyższych postulatów nie może zostać uwzględniony w zapisach planu. Wynika to z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jedną z głównych zasad uchwalenia planu jest wymóg jego zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Oznacza to, że w toku procedury planistycznej gmina zobligowana jest uwzględniać postanowienia studium obowiązującego na danym terenie. Zgodnie bowiem z art. 9 ust. 4 ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodność z ustaleniami studium, w myśl art. 20 ust. 1 ustawy potwierdza rada gminy uchwalając plan. W Studium dla obszaru, dla którego sporządzany jest plan miejscowy wskazane są standardy urbanistyczne: intensywność zabudowy – max. 0,8, procent zabudowy – max. 30%. A zatem tylko te wartości mogą zostać przyjęte jako maksymalne parametry dla zabudowy w obszarze planu miejscowego.

Stosownie do art. 37a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuowanie obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń nie następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Określenie zasad i warunków sytuowania ogrodzeń, ekranów, znaków i symboli reklamowych, następuje w odrębnej niż plan miejscowy uchwale stanowiącej akt prawa miejscowego.

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. W projekcie planem zostały wyznaczone tereny z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego i interesu osób prywatnych, z poszanowaniem prawa własności.

Po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie, wpłynęła jedna uwaga od osoby fizycznej.

Uwaga dotyczy wprowadzenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U następujących zapisów:

- a) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,75,
- b) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%,

maksymalna 30%,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%

Po analizie uwagi stwierdzono, że proponowane wskaźniki są zgodne z ustaleniami studium. Uwaga może zatem zostać uwzględniona w całości i tym samym można zweryfikować zapisy w projekcie planu.

Zmiana zapisów w projekcie planu, wymaga powtórzenia uzgodnień w niezbędnym zakresie oraz ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

3. W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:
- projektowanie struktury przestrzennej opartej o istniejący system komunikacyjny,
 - rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - 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 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: Wierzbowa, Łakowa, Olendry Duże i Krakowskie Przedmieście 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.