

## UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Orzeszkowej w Sieradzu sporządzone stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Sieradza, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LXXXI/552/2023 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Orzeszkowej w Sieradzu.

Obszar objęty opracowaniem (około 7,5 ha) położony jest w środkowej części miasta Sieradza.

Granice obszaru opracowania planu wyznaczają:

- od północy – fragment ulicy Konopnickiej,
- od zachodu – ulica Orzeszkowej,
- od południa – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Sieradza zatwierdzony Uchwałą Nr XLI/359/2010 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 18 marca 2010r. (pub. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 119 z dnia 30 kwietnia 2010r., poz. 941),
- od wschodu – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żeromskiego i Krasawna zatwierdzony Uchwałą Nr LXVI/460/2022 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30 czerwca 2022r. (pub. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 19 lipca 2022r., poz. 4102).

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

- 1) strefa doliny cieku Krasawa;
- 2) strefa korytarza ekologicznego wzdłuż cieku Krasawa;
- 3) istniejąca infrastruktura, to jest magistrale kanalizacji sanitarnej Ø800 i Ø1000, kanalizacji deszczowej Ø1400 i Ø1600;
- 4) układ komunikacji osiedlowej.

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 (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 wód powierzchniowych.

Głównym celem projektowanego dokumentu jest realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, 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.

W projekcie planu wyznaczono: tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 1MNW-MNB, 1MNS, 1MNW-MNB-MNS; teren zieleni

urządzonej niskiej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZPN; teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN; teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS oraz tereny drogi publicznej i wewnętrznej. Teren drogi wewnętrznej 1KR stanowią działki będące własnością Gminy Miasto Sieradz. 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 cieków 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; nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania – żaden z istniejących budynków nie przekracza linii zabudowy, a pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi znajdują się tylko dopuszczalne elementy architektoniczne jak: balkon, schody, wjazdy, dojścia;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ochrony terenów zieleni w strefie doliny cieków Krasawy, a także poprzez 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 inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
  - 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 mieście,
  - c) zakaz prowadzenia działalności mogących negatywnie wpłynąć na stan wód;
  - d) obowiązek odprowadzenia ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - e) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów,
  - 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 źródeł 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, wg. następującej klasyfikacji – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 1MNW-MNB, 1MNS, 1MNW-MNB-MNS, 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:
    - a) wskazanie w obszarze planu strefy ochrony krajobrazu naturalnego,
    - 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,
    - 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 jako przestrzeni publicznej: terenu przeznaczonego pod drogę publiczną oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, terenu przeznaczonego pod drogę wewnętrzną oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR oraz terenu przeznaczonego pod zieleń urządzoną niską oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZPN;
  - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez:
    - a) prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury 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 wniosek do planu i prognozy złożyła jedna osoba fizyczna;
  - 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 o 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 od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu, wpłynął także jeden wniosek od osoby fizycznej.

Wniosek dotyczy wprowadzenia dla działek nr ewid.: 5495/1, 5495/3 i 5495/4 (obręb geod. 14) ustaleń w zakresie:

- a) umożliwienia realizacji na ww. działkach niskiej zabudowy wielorodzinnej do 3 kondygnacji,
- b) określenia na poziomie 40% (ewentualnie wyższym) wielkości powierzchni zabudowy,
- c) możliwości wykonania dachu jako spadowy bądź płaski z uwzględnieniem odpowiedniej maksymalnej wysokości kalenicy (13mb/10mb),
- d) przewidzenia możliwości działalności usługowej (typu sklep, gabinet, biuro usługowe itp.) na parterze realizowanych budynków,
- e) szerokości korytarza ekologicznego wzdłuż ciek Krasawa, aby nie przekraczała wielkości 15m.

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, uwarunkowań środowiskowych. 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 jest przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W Studium są również ustalone standardy urbanistyczne dla tej zabudowy, to jest: intensywność zabudowy – max. 0,8; procent zabudowy – max. 30%; liczba kondygnacji dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – 3 kondygnacje (max. 10 m). A zatem tylko te wartości mogą zostać przyjęte jako maksymalne parametry dla zabudowy w obszarze sporządzanego planu miejscowego. Szerokość korytarza ekologicznego wzdłuż ciek Krasawa i innych cieków wodnych wynika z uwarunkowań ekofizjograficznych obszaru, głównie geomorfologicznych. Ponieważ są one różne na całym terenie szerokość tego korytarza nie jest jednakowa i nie jest określana dowolnie.

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

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.

## **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 LXXII/512/2022 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 24 listopad 2022 r. Dokument ten wskazuje na aktualność studium na obszarze objętym projektem planu. Tak więc sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Orzeszkowej 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 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. 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 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2023 r. poz. 20), 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.