

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Podrzecze, Podzamcze, Wierzbowa 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 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu miasta Sieradza, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LIV/363/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Podrzecze, Podzamcze, Wierzbowa i Krakowskie Przedmieście w Sieradzu.

Obszar objęty opracowaniem (około 24,5 ha) położony jest w środkowej części miasta Sieradza. Przeważającą, zainwestowaną część tego obszaru stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Granice obszaru proponowanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wyznaczają:

- od północy – ulica Podrzecze,
- od zachodu – ulica Krakowskie Przedmieście,
- od południa – ulica Wierzbowa,
- od wschodu – ulica Podzamcze.

Obszar planu jest już zainwestowany. Jednak potencjał działek nie jest w pełni wykorzystany. Zainwestowanie istniejące stanowi przede wszystkim istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz 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 lub wprowadzeniem nowej.

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

- 1) strefa zieleni, w tym strefa zieleni doliny Krasawa;
- 2) koncentracja występowania źródeł „niskiej emisji” zanieczyszczeń;
- 3) struktura dróg publicznych ze szczególnym uwzględnieniem ulicy Rzecznej;
- 4) zróżnicowanie istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania nieruchomości;
- 5) narażenie części terenu na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego;
- 6) sąsiedztwo wału przeciwpowodziowego;
- 7) obiekty i obszary podlegające ochronie wynikającej z przepisów ustawy o ochronie zabytków, to jest:
 - a) strażnica OSP z pierwszej połowy XIX w. wpisana do rejestru zabytków nr rej. A/50,
 - b) dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 3 ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - c) zespół domów zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 7/9 ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - d) dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 17 ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - e) dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 19 ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - f) obszar Przedmieścia Krakowskiego ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - g) obszar osadnictwa przedmiejskiego o chronologii nowożytnej (XVII – XVIII w.) w rejonie ulic: Podrzecze i Rzeczna oraz w rejonie ulicy Wierzbowej ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

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 wyżej wymienionym dokumencie dla obszaru objętego sporządzaniem planu, jako kierunki zagospodarowania terenów wskazano:

- tereny zabudowy jednorodzinnej do przekształceń – 2MN, dla których w Studium wskazano jako dominującą funkcję zabudowę jednorodziną z udziałem usług publicznych i komercyjnych, a także:
 - adaptację istniejącej zabudowy,
 - realizację 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,
- tereny oczyszczalni ścieków, wód deszczowych – NO, dla których w Studium wskazano:
 - realizacja oczyszczalni wód deszczowych zgodnie z przyjętą koncepcją odprowadzania wód deszczowych,
- tereny zieleni urządzonej rozwojowe – ZN, dla których w Studium wskazano:
 - realizację zieleni niskiej i parkowej wraz z niezbędną infrastrukturą,
 - na terenie obejmującym ujściowy odcinek ciek Krasawa do rzeki Żegliny realizację oczyszczalni wód deszczowych (od rejonu ulicy Krakowskie Przedmieście do rzeki Żegliny).

W projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej, zieleni parkowej, zieleni niskiej oraz teren wód powierzchniowych śródlądowych uwzględniając dotychczasowe wykorzystanie. Wyznaczony w projekcie planu teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW, uwzględnia dotychczasowe wykorzystanie terenu - nie wprowadza nowej funkcji. Parametry i wskaźniki wyznaczone dla terenu 1MW są zgodne ze standardami urbanistycznymi wyznaczonymi w Studium. 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.

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 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;

- c) zakaz 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 oraz z przepisami odrębnymi;
 - d) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - e) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;
 - f) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
 - g) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:
- a) wskazanie obiektu wpisanego do rejestru zabytków i ujętego w gminnej ewidencji zabytków – strażnica OSP z pierwszej połowy XIX w. (nr rej. A/50);
 - b) wskazanie obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 3,
 - zespół domów zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 7/9,
 - dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 17,
 - dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 19,
 - c) wskazanie obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
 - obszar Przedmieścia Krakowskiego,
 - osadnictwa przedmiejskiego o chronologii nowożytnej (XVII – XVIII w.) w rejonie ulic: Podrzeczce i Rzeczna oraz w rejonie ulicy Wierzbowej;
 - d) wyznaczenie strefy „B” ograniczonej ochrony konserwatorskiej;
 - e) wyznaczenie strefy „E” ochrony widokowej;
 - f) wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej;
 - g) 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 i 3MN ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 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 historycznych uwarunkowań i powiązań rodzinnych osób zamieszkujących ten obszar, w tym współwłasności i wzajemnych służebności drogowych, a także granic istniejących podziałów własnościowych przy ustalaniu przeznaczenia terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
 - 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 z zakresu dróg 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:
 - 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 wpłynął żaden wniosek złożony przez osobę fizyczną,
 - b) o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, a także o terminie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz możliwości wnoszenia uwag do projektu planu i prognozy;
 - 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. Nie wpłynął żaden wniosek złożony przez osobę fizyczną.
- 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 oraz wartości kulturowych.

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 LXXIII/512/2022 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 24 listopada 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 ulic: Podrzecze, Podzamcze, Wierzbowa 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:

- 1) 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,
- 2) 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,
- 3) zapewnienie na stronie internetowej informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
- 4) 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.

Ustalenia projektu planu nie przewidują realizacji nowych inwestycji obciążających finanse publiczne i budżet Miasta.