

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu od rejonu ulic: Górka Kłocka i Armii Krajowej do granicy administracyjnej miasta,
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 LXXXIII/575/2023 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu od rejonu ulic: Górka Kłocka i Armii Krajowej do granicy administracyjnej miasta.

Obszar objęty opracowaniem (około 9,5 ha) położony jest w południowej części miasta Sieradza.

Granice obszaru opracowania planu wyznaczają:

- od północy – ulica Górka Kłocka,
- od zachodu – działki rolne,
- od południa – granica administracyjna Gminy Miasto Sieradz,
- od wschodu – droga dojazdowa.

Jest on częściową zmianą obowiązującej dla tego terenu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Sieradz – dla terenu położonego w rejonie ulicy Jana Pawła II, zatwierdzonej Uchwałą Nr 402/XLIII/2002 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 19 września 2002 r. i opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 275, poz. 3378 z dnia 8 listopada 2002 r. W powyższym planie obszar objęty opracowaniem nowego planu znajduje się w granicach terenów 9PU z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę produkcyjno-magazynową, obejmując również obiekty handlowe oraz administracyjno-biurowe a także tereny komunikacji 2KZ oraz 12KD.

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

- 1) istniejąca infrastruktura, tj. sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
- 2) istniejący układ komunikacyjny,
- 3) stanowisko archeologiczne.

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 dla obszaru objętego planem, główny kierunek zagospodarowania terenów stanowią:

- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, rozwojowe – 2P-U, jako funkcja dominująca zabudowa przemysłowo-składowa i produkcyjno-usługowa, a także adaptacja istniejącej zabudowy produkcyjnej, realizacja zabudowy przy zachowaniu standardów urbanistycznych: intensywność zabudowy – max 2,1; procent zabudowy – max 70%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 10%.

Głównym celem projektowanego dokumentu jest realizacja nowej zabudowy produkcyjno-usługowej, która zostanie odpowiednio wkomponowana w istniejącą strukturę miejską, łącząc istniejące obszary zabudowy. Obecnie teren jest częściowo zainwestowany oraz pozostaje w użytkowaniu rolniczym. Część zainwestowana to tereny z zabudową produkcyjną. Zdecydowaną większość stanowią grunty będące własnością prywatną, pozostała część to grunty Gminy Miasto Sieradz.

W projekcie planu wyznaczono: teren przeznaczony pod zabudowę usługową lub produkcyjną oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-P oraz tereny dróg publicznych i tereny komunikacji drogowej wewnętrznej. Takie zagospodarowanie terenu w projekcie planu jest zgodne z polityką przyjętą w Studium.

Przyjęte w projekcie rozwiązania umożliwią przeprowadzenie działań, mających na celu racjonalne wykorzystanie przestrzeni, zagospodarowanie gruntów dla nowych form użytkowania, modernizowanie bądź przekształcanie istniejącej zabudowy z dbałością o wysoki standard i jakość urbanistyczno-architektoniczną. I co najważniejsze realizacje inwestycji zgodnie z przyjętymi w Studium kierunkami, zapewnienie prawidłowej obsługi komunikacyjnej i powiązań z układem komunikacyjnym miasta oraz 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.

1. 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, ograniczenia w użytkowaniu i zabudowie w strefie ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, a także 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 odprowadzania ścieków do 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) nakaz przestrzegania standardów emisji oraz ograniczania uciążliwości wynikającej z działalności produkcyjnej, składowej i magazynowej do granic działki, dla której inwestor nabył tytuł prawny,
 - i) zakaz składowania, przetwarzania i selektywnego zbierania odpadów na terenie działek z wyłączeniem czasowego gromadzenia odpadów w pojemnikach na śmieci wraz z segregacją i wywozem w ramach zorganizowanego systemu utrzymania porządku w mieście,
 - j) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstania,
 - k) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy,
 - l) wskazanie złoża wód termalnych „Sieradz” oraz zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 312 „Sieradz”;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - a) wskazanie stanowiska archeologicznego,

- b) 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:
 - a) ustalenia wymagań kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) zasady wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - d) ustalenie strefy ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 36,0 m (po 18,0 m z obu stron od osi linii), w której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie terenu i wyznaczenie zabudowy przemysłowej, składowej, magazynowej i usługowej, 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, wyznaczonych 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) potrzeba interesu publicznego poprzez wskazanie jako przestrzeni publicznej terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL i 1KDD;
 - 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 Sieradza o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym sporządzenia 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;
 - 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa o ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania środowiska, 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 planowanej funkcji terenów z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

2. Przy ustaleniu 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.

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 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 Sieradzu od rejonu ulic: Górka Kłocka i Armii Krajowej do granicy administracyjnej miasta, 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.

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