

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr Rady Gminy Sieradz z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie,
Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz.**

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503)./

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminy Sieradz ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XXII/132/2020 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz, zmienionej uchwałą Nr XXXII/202/2021 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2021 r.

Ustala się, że przeznaczenie terenów w projekcie planu miejscowego ustalono zgodnie z wytycznymi studium, biorąc pod uwagę dopuszczalne funkcje uzupełniające; również w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ponieważ studium dopuszcza korektę tych wskaźników na etapie planu miejscowego.

Uznaje się, iż drobna rozbieżność z obszarami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz, nie narusza ustaleń studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest bowiem opracowaniem o stopniu szczegółowości pozwalającym na określenie generalnej polityki przestrzennej gminy, nie zaś dokumentem ściśle ustalającym granice terenów oraz sposób ich zagospodarowania i użytkowania.

Dodatkowo, stwierdza się, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz, wprost dopuszcza korektę granic terenów zurbanizowanych z terenami otwartymi.

W rozdziale VII, zatytułowanym „Interpretacja zapisów ustaleń studium” zapisano między innymi:

„Ustalenia zawarte w elaboracie Studium, zarówno w części tekstowej, jak i na rysunkach wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów” oraz „Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

W obszarach objętych planem wyznaczono drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami. Po weryfikacji dostępu działek budowlanych do dróg publicznych, stwierdza się brak ekonomicznego uzasadnienia dla tworzenia nowych dróg publicznych w opisanych przypadkach.

W szczególności drogi wewnętrzne stanowią własność gminy Sieradz lub właściciele działek budowlanych mają udział w prawie do działek drogowych.

Między innymi, w obrębie Kłocko:

- 1) działki gruntu nr 1455-1459, 1463-1467 stanowią jedną nieruchomość,
- 2) właściciele działek gruntu nr 1470/2-1470/9 mają udział w prawie do działki gruntu nr 1470/1,
- 3) właściciele działek gruntu nr 1414/1-1414/8 mają udział w prawie do działki gruntu nr 1414/9,
- 4) właściciele działek gruntu przylegających do drogi 2KDW4 mają udział w prawie do działek gruntu tworzących tę drogę.

W terenach zabudowy zagrodowej wskazano lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nie zaś wszystkich budynków mieszkalnych, profilując w ten sposób zabudowę zagrodową.

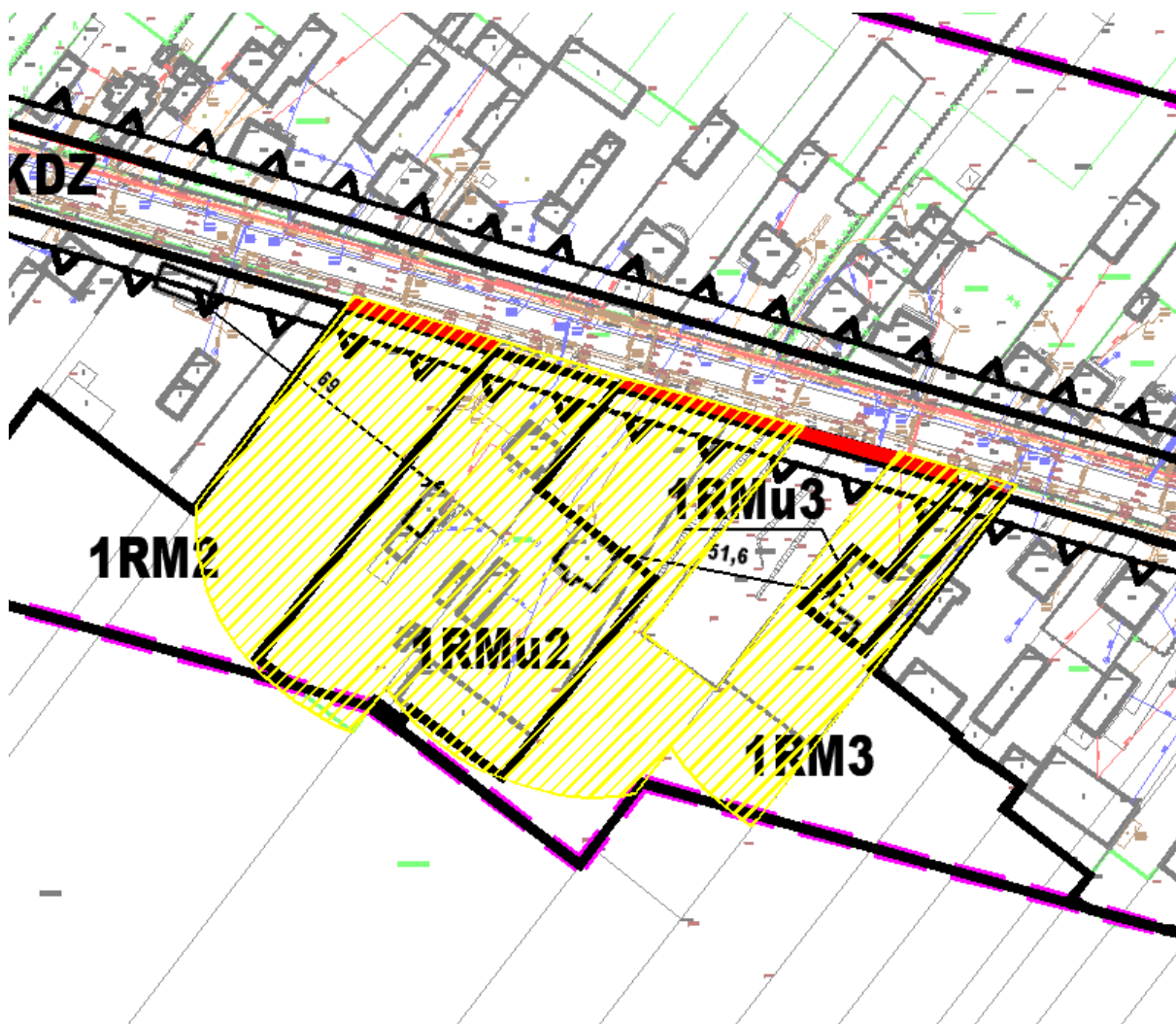
Ze względu na ochronę gruntów rolnych oraz nową definicję zabudowy zagrodowej (zawartą w zmianie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych) wyznacza się tereny RM (głównie na gruntach rolnych klasy IIIb) oraz tereny RMu (korekta oznaczenia w stosunku do wersji planu sprzed 1 stycznia 2022 r.). Jednocześnie, w terenach RM i RMu ustalono identyczne wskaźniki urbanistyczne, co zapewni spójność w zagospodarowaniu działek budowlanych.

Z wprowadzonego zmianą ustawy art. 12b wynika, iż możliwość prowadzenia w zabudowie zagrodowej działalności innej niż działalność rolnicza jest możliwa w już zrealizowanej zabudowie zagrodowej (o monolitycznej funkcji zabudowy

zagrodowej); funkcja usługowa może być realizowana niejako poza ustaleniami planu dotyczącymi funkcji terenu. Z tego powodu nie dopuszcza się w sposób specjalny usług w terenach RM, bo reguluje to art. 12b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Przy poszerzaniu drogi powiatowej na gruntach rolnych klasy IIb, skorzystano z przepisu art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, 2163).

Poniżej rzeczzone grunty (kolor czerwony) oraz „obszar zwartej zabudowy” (żółty szraf), wyznaczony zgodnie z art. 4 pkt 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co pokazuje, iż spełniony jest przepis art. 7 ust. 2a **pkt 1** ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.



Poniżej rzeczono grunty (kolor czerwony) z buforem 50 m (kolor żółty), co pokazuje, iż spełniony jest przepis art. 7 ust. 2a **pkt 2** ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Odległość rzeczonych gruntów od działek budowlanych jest nie mniejsza niż 50 m.



Oczywista, że warunek art. 7 ust. 2a **pkt 3** ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest spełniony.

Warunek art. 7 ust. 2a **pkt 4** ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest spełniony, bo rzeczono grunty łącznie nie przekraczają powierzchni 400 m².

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz przyjęto w 2015 r., czyli w czasie, gdy w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin należało wyznaczać miejsca lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Ponieważ obszary objęte planem nie leżą w zasięgu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznaczonych w studium, w planie moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ograniczono do 100 kW. Uznaje się bowiem, iż takie właśnie ograniczenie w obowiązującym studium, jest nadal wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, do czasu przyjęcia edycji studium z wprowadzonym ograniczeniem wywołanym zmianą przepisów o odnawialnych źródłach energii (między innymi wartość 500 kW).

Celem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) reakcja na najpilniejsze potrzeby gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ustalenie terenów zabudowy w zgodzie z polityką przestrzenną gminy, zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy, w sposób przedstawiony w poniższej tabeli.

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
1.	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu z ustaleniem wymagań dotyczących architektury
2.	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie linii zabudowy oraz gabarytów obiektów

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
3.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	w projekcie planu miejscowego zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko a dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, ze względu na gospodarowanie wodami, wyznacza się strefę w terenie 3MN7, w której zakazuje się lokalizacji budynków, wiat, altan, szklarni, ze względu na ochronę gruntów rolnych, wyznacza się tereny RM oraz tereny RMu
4.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustalenie strefy ochrony archeologicznej oraz strefy ochrony ekspozycji zabytkowego obiektu
5.	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	ustalenie zasad ochrony środowiska, ustalenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
6.	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium
7.	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną
8.	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiałyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
9.	potrzeby interesu publicznego	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, ustalenie stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
10.	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury
11.	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	obwieszczenia o możliwości składania wniosków
12.	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
13.	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, w tym określenie sposobu zaopatrzenia w wodę

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zawarte m. In. w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony, zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co wyjaśnia poniższa tabela.

L	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
1.	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	obszary planu są zbyt małe, by mieć realny wpływ na transportochłonność układu przestrzennego, plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	decyzje o lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej zapadły w trakcie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
3.	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów

L	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
4.	dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy to 22 maja 2017 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217).

Zgodnie z Konwencją, o której wyżej, 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.

Wykonywanie przedmiotowego planu nie wymaga adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

Przedmiotowy plan nie zawiera też ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej:
 - a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
 - b) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
 - c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
 - d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 i 1495),
 - e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej – wymagania określone w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:
 - a) obsługę 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 2017 r. poz. 1824), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
 - b) 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,
 - c) zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
 - d) zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

Plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego należy się spodziewać wpływów związanych z podatkiem od nieruchomości. Wydatków zaś będzie wymagało uzbrojenie terenu.