

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na gruntach obrębu geodezyjnego Kłocko w gminie Sieradz 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 obejmującego obszar położony na gruntach obrębu geodezyjnego Kłocko w gminie Sieradz, sporządzony został w następstwie podjęcia uchwały Nr LX/395/2023 Rady Gminy Sieradz z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na gruntach obrębu geodezyjnego Kłocko w gminie Sieradz zmienionej uchwałą Nr LXII/414/2023 Rady Gminy Sieradz z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na gruntach obrębu geodezyjnego Kłocko w gminie Sieradz.

Obszar objęty opracowaniem położony jest w zachodniej części gminy Sieradz we wsi Kłocko. W skład obszaru objętego niniejszą uchwałą wchodzi: teren istniejącego cmentarza komunalnego, istniejącego cmentarza parafialnego, sąsiadujące z nimi grunty rolne, zadrzewienia oraz tereny komunikacyjne. Dla tego terenu brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały Nr LX/395/2023 Rady Gminy Sieradz z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na gruntach obrębu geodezyjnego Kłocko w gminie Sieradz, celem sporządzenia planu miejscowego, jest przede wszystkim umożliwienie rozszerzenia istniejącego cmentarza komunalnego w Kłocku, zgodnie wnioskiem Prezydenta Miasta Sieradza.

Przedmiotem projektu planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu objętego opracowaniem zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz z polityką przestrzenną gminy określoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz uchwalonej Uchwałą Nr VI/37/15 Rady Gminy Sieradz z dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz.

W powyższym dokumencie obszar objęty opracowaniem obejmuje tereny:

- 1) rolne o niższych klasach bonitacyjnych IV, V i VI;
- 2) cmentarza;
- 3) lasów;
- 4) lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW ze strefami ochronnymi – fotowoltaika.

Zgodnie z wytycznymi przyjętymi w Studium w rozdziale – Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego

„studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy...

...Ustalenia zawarte w tekście studium oraz na rysunkach studium nie są ścisłym przesądzeniem o formie i granicach zainwestowania i użytkowania terenów, bowiem określają kierunki zagospodarowania przestrzennego. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, granice poszczególnych terenów mogą zostać skorygowane, w szczególności wobec konieczności uwzględnienia granic własności czy też szczegółowego zaprojektowania układu komunikacyjnego. ...”

W projekcie planu ustalono następujące przeznaczenie :

- 1) 1C – teren cmentarza;
- 2) 1L – teren lasu;
- 3) 1RN, 2RN, 3RN i 4RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) 1KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) 1KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) 1KR i 2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Poza obszarem objętym planem miejscowym przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV. W projekcie planu zrezygnowano z wyznaczenia strefy ochronnej od ww. linii energetycznej ze względu na jej przebieg na terenach rolnych z zakazem zabudowy oraz terenie drogi głównej ruchu przyspieszonego.

W projekcie planu na terenach rolnych zrezygnowano z możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW ze strefami ochronnymi (fotowoltaika).

W projekcie planu zrezygnowano z przeznaczenia części terenów przeznaczonych zgodnie z obowiązującym studium gminy Sieradz pod teren cmentarza. Wynika to z braku złożonych wniosków o zmianę istniejącego przeznaczenia. W związku z powyższym, tereny te przeznaczono pod tereny rolne zgodnie z istniejącym użytkowaniem. Przeznaczenie tego terenu w projekcie planu na tereny rolne nie przekreśla w przyszłości przeznaczyć ten obszar pod teren cmentarza zgodnie z obowiązującym studium gminy Sieradz.

Wyznaczona w projekcie planu granica strefy ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza, wychodzi poza granicę administracyjną gminy Sieradz. Zgodnie z informacją z Urzędu Miasta Sieradz dla tego terenu, położonego w granicach miasta Sieradz, brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradz tereny te są przeznaczone pod obszary przestrzeni produkcji rolniczej, podłączanie drogi ekspresowej S-8 oraz przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV wraz ze strefą oddziaływania (36m).

W projekcie planu wskaźniki urbanistyczne, minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenów przyjęto zgodnie z kierunkami i wytycznymi przyjętymi ze studium.

W związku z powyższym zaproponowane zagospodarowanie terenu w projekcie planu jest zgodne z polityką przestrzenną Gminy przyjętą w Studium.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 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.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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; nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie:
 - a) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
 - c) zakaz tworzenia żadnych składowisk i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów;
 - d) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

Na fragmencie obszaru objętego planem nie znajdują się grunty rolne stanowiące użytki rolne IIIb klasy bonitacyjnej. W związku z powyższym, nie zachodzi konieczność występowania z wnioskiem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 z późn. zm.).

Obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych „Sieradz”.

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę ochrony archeologicznej. W obszarze jej, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych z formie nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy, które kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 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 Gminy Sieradz o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, a także o możliwości składania wniosków do projektu planu; w wyznaczonym terminie wpłynęły wnioski od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu, postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wpłynęły również dwa wnioski do od osób fizycznych. Wnioski dotyczyły możliwości wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy projekt planu winien być sporządzony zgodnie z zapisami Studium, gdyż ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Według ustaleń Studium, wnioskowane działki położone są na terenach rolnych o niższych klasach bonitacyjnych. W związku z tym, dla przedmiotowych działek ustala się przeznaczenie jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, zgodnie ze istniejącym stanem zagospodarowania. W powyższym zakresie zachowuje się zgodność planu z obowiązującym Studium.

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

2. Przy ustalaniu przeznaczenia terenów, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego wpłynęły wnioski od instytucji i organów uzgadniających i opiniujących projekt planu, a także od osób fizycznych.

Zaproponowane w projekcie planu rozwiązania są wynikiem analiz istniejącego zagospodarowania i polityki przestrzennej gminy wyznaczonej w Studium dla tego terenu. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Dodatkowo ustalając zasady zagospodarowania poszczególnych terenów kierowano się potrzebą uporządkowania stanu istniejącego i właściwego kształtowania ładu przestrzennego, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych.

Wystąpienie o opinie i uzgodnienia projektu planu dokonano w dniu 20 września 2023 r., a więc przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688).

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 oraz wystarczający na obecnym etapie stopień wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnej dla nowej zabudowy.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ocena aktualności Studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została przyjęta uchwałą Nr XXVIII/172/2017 Rady Gminy Sieradz z dnia 22 maja 2017 r.

Dokument ten wskazuje na aktualność poprzedniej edycji zmiany Studium. Należy jednak stwierdzić, że

sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na gruntach obrębu geodezyjnego Kłocko w gminie Sieradz, stanowi realizację polityki przestrzennej gminy oraz uwzględnia projektowanie uniwersalne poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową.

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 i zagospodarowaniu przestrzennym nie wykazała ujemnego wyniku finansowego przedsięwzięcia.