

**UCHWAŁA NR XXIII/156/2016  
RADY MIEJSKIEJ W SIERADZU**

z dnia 20 maja 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w Sieradzu od rejonu ulic Krakowskie Przedmieście i Prostej do granicy administracyjnej miasta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015r. poz.199, poz.443, poz.774, poz.1265, poz.1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. z 2015r. poz.774) oraz Uchwałą Nr XXII/168/2012 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30 października 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu od rejonu ulic Krakowskie Przedmieście i Prostej do granicy administracyjnej miasta uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu od rejonu ulic Krakowskie Przedmieście i Prostej do granicy administracyjnej miasta nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu od rejonu ulic Krakowskie Przedmieście i Prostej do granicy administracyjnej miasta.

2. Plan miejscowy obejmuje część tekstową, stanowiącą treść niniejszej uchwały, oraz część graficzną, stanowiącą rysunek planu. Granice obszaru objętego planem, dla którego niniejszy plan stanowi akt prawa miejscowego, określone zostały na rysunku planu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 3.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. 1. Rysunek planu, o którym mowa w §2, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) obowiązująca linia zabudowy,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - e) granica „Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu”,
  - f) granica strefy ochrony krajobrazu wsi historycznej,
  - g) strefa krawędziowa doliny Warty,
  - h) obszar szczególnego zagrożenia powodzią,
  - i) obiekt małej architektury (krzyż przydrożny),
  - j) istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia,
  - k) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów,
  - l) linie wymiarowe;
- 2) oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu:
  - a) granica administracyjna gminy,
  - b) wgląd na otwarcia widokowe na dolinę rzeki Warty,
  - c) historyczne rozplanowanie dróg,

- d) zabudowa o cechach charakterystycznych dla dawnej wsi historycznej,
- e) orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia.

§ 5. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sieradzu;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w §2 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **terenie elementarnym** – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **zamknięciu działki** – należy przez to rozumieć tę część działki budowlanej, która jest położona przy granicy przeciwległej do frontu działki;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której musi być sytuowana ściana budynku lub jej część i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, pilaster, ryzalit, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz inny detal wystroju architektonicznego;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której może być sytuowana ściana budynku i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, pilaster, ryzalit, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz inny detal wystroju architektonicznego;
- 10) **adaptacji zabudowy** – należy przez to rozumieć przeznaczenie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do zachowania, z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu; budynki do adaptacji mogą zostać wyburzone w sytuacji, gdy wynika to z ich stanu technicznego lub potrzeb innego niż istniejące zagospodarowania;
- 11) **budynkach związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym** – należy przez to rozumieć wszystkie budynki gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obowiązuje i musi dominować na danym terenie;
- 13) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 14) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;

- 15) **uciążliwości** – rozumie się przez to przekroczenie dopuszczalnych wartości parametrów, charakteryzujących stan środowiska określonych w przepisach odrębnych, które stwarza zagrożenie zdrowia ludzi lub degradacji środowiska, a także zjawiska wpływające ujemnie na stan otaczającego środowiska, które utrudniają lub pogarszają komfort życia ludzi, m.in.: hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza;
- 16) **standardach emisji** – rozumie się przez to dopuszczalne wielkości emisji substancji, a także energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne, określone w przepisach odrębnych i aktach normatywnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć w sposób zgodny z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

**§ 6.** Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny elementarne, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

**§ 7.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu elementarnego,
  - b) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym pozostałych terenów elementarnych i niestanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

**§ 8.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, przy czym w ramach jednej działki budowlanej ustala się realizację inwestycji obejmujących co najmniej jedną z ww. funkcji;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenu elementarnego, w tym: parkingi, dojazdy, dojścia, zieleń,
  - b) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym pozostałych terenów elementarnych i niestanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

**§ 9. 1.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM i 6RM ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) adaptacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu elementarnego,
- c) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym pozostałych terenów elementarnych i niestanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

**§ 10. 1.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R i 4R ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze z zakazem realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) adaptacja zabudowy zagrodowej,
- b) adaptacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- c) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu elementarnego,
- d) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem pozostałych terenów elementarnych i niestanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

**§ 11.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1G ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – stacja redukcyjno-pomiarowa gazu wraz z urządzeniami związanymi z jej obsługą;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu elementarnego,
- b) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem pozostałych terenów elementarnych i niestanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

**§ 12.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – droga publiczna (dojazdowa);
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu elementarnego,
- b) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem pozostałych terenów elementarnych i niestanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

**§ 13.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1KXY, 2KXY, 3KXY, 4KXY, 5KXY i 6KXY ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu elementarnego,
  - b) realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem pozostałych terenów elementarnych i niestanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 14.** Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające ukształtowania – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem 1MN;
- 2) wymagające kontynuacji kształtowania, uporządkowania i uzupełnienia funkcji – tereny w znacznym stopniu zainwestowane obejmujące:
  - a) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM i 6RM,
  - b) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem 1MN-U,
  - c) teren drogi publicznej oznaczony symbolem 1KDD,
  - d) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KXY, 2KXY, 3KXY, 4KXY, 5KXY i 6KXY;
- 3) wymagające procesu ochrony i utrwalenia – tereny rolnicze oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R i 4R;
- 4) wymagające utrwalenia – teren stacji redukcyjno-pomiarowej gazu oznaczony symbolem 1G.

**§ 15.** Na obszarze objętym planem ustala się ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 2) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz innych, obcych dla miejscowej tradycji, jak na przykład płytki ceramiczne, glazurowe lub klinkier;
- 3) nakazuje się dla budynków nowych i istniejących sytuowanych na tej samej działce budowlanej stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i materiałów dekarских;
- 4) nakazuje się stosować kolorystykę:
  - a) elewacje budynków utrzymywać z przewagą barw jasnych z możliwością zastosowania drewna, cegły elewacyjnej lub naturalnej nieotyńkowanej cegły,
  - b) dachy budynków utrzymywać w tonacji ciemnej czerwieni, brązu i czerni;

- 5) nakazuje się likwidację napowietrznych sieci oraz przyłączy infrastruktury technicznej i obowiązek ich skablowania, przy czym nakaz nie obowiązuje w sytuacjach, gdy ze względu na istniejące uwarunkowania nie ma technicznych możliwości skablowania tych sieci;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy bezpośrednio w granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości nie mniejszej niż 1,5m (z uwzględnieniem linii zabudowy) w granicach całego planu z wyłączeniem terenu o symbolu 1MN.

**§ 16.** Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, których walory estetyczne nie spowodują dysharmonii w zabudowie i krajobrazie oraz będą uwzględniały zabytkowy charakter zabudowy.

**§ 17.** Na obszarze objętym planem w zakresie realizacji ogrodzeń ustala się:

- 1) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i ogrodzeń z wielkogabarytowych, prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych;
- 2) w przypadku realizacji ogrodzeń nakazuje się stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,5m od poziomu terenu z wykorzystaniem drewna, metalu lub cegły, bez podmurówki lub na podmurówce nieprzekraczającej 0,5m od poziomu terenu, przy uwzględnieniu zapisu zawartego w pkt 3;
- 3) w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zakaz realizacji ogrodzeń na podmurówce, które będą ograniczać swobodny spływ powietrza i wód powodziowych, przy czym dopuszcza się punktowe fundamentowanie konstrukcji ogrodzenia.

**§ 18.** Na obszarze objętym planem w zakresie reklam i szyldów ustala się:

- 1) zakaz umieszczania reklam na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R;
- 2) zakaz umieszczania reklam i szyldów na ogrodzeniach oraz w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie;
- 3) zakaz realizacji wolno stojących reklam;
- 4) w stosunku do reklam i szyldów umieszczanych na budynkach:
  - a) obowiązek dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki nośników reklam i szyldów do kompozycji architektonicznej i charakteru elewacji, przy czym powierzchnia nośnika reklamy nie może przekraczać 2,0m<sup>2</sup>,
  - b) dopuszcza się umieszczanie reklam i szyldów w przestrzeni parteru budynków,
  - c) dopuszcza się umieszczanie reklam w świetle otworów okiennych, z zakazem wykraczania poza obrysy tych otworów.

**§ 19. 1.** Na obszarze objętym planem dopuszcza się geodezyjne wydzielenie nowych działek budowlanych na zasadach:

- 1) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1100m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20m,

- c) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 10°,
  - d) parametry określone w literach a, b i c nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojeżdż i dojazdów;
- 2) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN-U:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 700m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 18m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 10°,
  - d) parametry określone w literach a, b i c nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojeżdż i dojazdów.

2. Dopuszcza się w granicach poszczególnych terenów elementarnych wydzielenie działek o powierzchniach mniejszych niż podane powyżej wyłącznie w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej pod warunkiem, że pozostała działka zachowa powierzchnię nie mniejszą niż ustalono w planie.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 20. 1. Teren objęty planem położony na południe od ulicy Prostej znajduje się w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który objęty jest ochroną prawną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

§ 21. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt. 1, nie dotyczy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu lub hodowli zwierząt na terenie elementarnym oznaczonym symbolem 3RM;
- 3) zakaz składowania materiałów i surowców sypkich na terenie otwartym;
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie działek z wyłączeniem odchodów zwierzęcych i odpadów z gospodarstw rolnych przy uwzględnieniu pkt 5 oraz czasowego gromadzenia odpadów w pojemnikach na śmieci, ich segregacją i wywozem w ramach zorganizowanego systemu utrzymania porządku w gminie;



- 5) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dopuszcza się gromadzenie odchodów zwierzęcych i odpadów z gospodarstw rolnych po wcześniejszym uzyskaniu odpowiedniej decyzji zwalniającej z zakazu obowiązującego na tym obszarze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) gospodarowanie odchodami zwierzęcymi i innymi odpadami z gospodarstw rolnych przeznaczonymi do rolniczego wykorzystania należy prowadzić w sposób i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) obowiązek zapobiegania spływom wód powierzchniowych w strefie krawędziowej doliny Warty poprzez wprowadzenie zakrzaceń, darni i tym podobnych rozwiązań;
- 8) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, szpalerów drzew, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia oraz w sytuacjach uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 9) obowiązek przestrzegania standardów emisji oraz ograniczenia uciążliwości wynikającej z działalności usługowej do granic terenu, do którego inwestor nabył tytuł prawny, przy czym obowiązek ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 10) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych nośników energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
- 11) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych wg następującej klasyfikacji:
  - a) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo- usługowych,
  - c) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 1R, 2R, 3R i 4R ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 22.** Obszar całego planu leży w granicach niemieckiego poligonu z lat 40-tych XX wieku.

**§ 23.** 1. Na obszarze objętym planem podlega ochronie wpisany do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków obszar dawnej wsi historycznej o genezie średniowiecznej z zachowanymi elementami rozplanowania historycznych układów przestrzennych.

**§ 24.** 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę ochrony krajobrazu wsi historycznej, której zasięg przedstawiono na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust.1, ochroną objęte są:

- 1) skala i cechy architektoniczne zabudowy, przez które rozumie się następujące elementy charakterystyczne dla zabudowy wsi historycznej:
  - a) budynki parterowe z poddaszem,

- b) stosowanie drewna, nieotynkowanej cegły, tynków naturalnych w wykończeniu elewacji,
  - c) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia około 30°,
  - d) okap dachu równy z gzymsem budynku,
  - e) stosowanie w pokryciu dachów papy, dachówki ceramicznej,
  - f) sytuowanie wszystkich budynków w ciągu wzdłuż jednej z dłuższych granic działki;
- 2) sieć uliczna, przebieg i gabaryty ulic;
- 3) ochrona wglądów na dolinę rzeki Warty;
- 4) zabytki archeologiczne.

**§ 25.** W strefie ochrony krajobrazu wsi historycznej obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania układu ruralistycznego jako układu wsi ulicówki;
- 2) nakaz zachowania obiektu małej architektury – krzyża przydrożnego, wskazanego na rysunku planu;
- 3) w zakresie sieci ulicznej:
- a) nakaz zachowania przebiegu i parametrów ulicy Skośnej (2KXY), Spadowej (3KXY), Ceramicznej (4KXY), Drewnianej (5KXY) i Krakowskie Przedmieście (6KXY),
  - b) nakaz stosowania przynajmniej w wykończeniu ulic wymienionych w lit. a naturalnych kamieni (na przykład jako obrzeża lub krawężniki);
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) nakaz sytuowania na działce budynków w jednej linii wzdłuż dłuższej granicy działki prostopadłej do ulicy Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu,
  - b) nakaz zachowania niezabudowanych wewnątrz podwórek gospodarczych przy sytuowaniu nowych budynków,
  - c) nakaz stosowania w elewacjach budynków, tradycyjnych bądź nawiązujących do lokalnej tradycji rozwiązań materiałowych jak drewno, cegła, naturalne tynki,
  - d) nakaz realizacji dachów, których okap jest równy z gzymsem budynku,
  - e) nakaz stosowania w pokryciu dachów tradycyjnych, bądź nawiązujących do lokalnej tradycji rozwiązań materiałowych jak papa, dachówka ceramiczna, blacha, w tonacji ciemnej czerwieni, brązu i czerni,
  - f) w sytuacji lokalizacji budynków gospodarczych na tyłach działki nakazuje się ich usytuowanie w sposób podkreślający historyczną strukturę własnościową, to jest:
    - równoległe do dłuższej granicy działki lub,
    - na zamknięciu działki prostopadle do jej dłuższej granicy,
  - g) w sytuacji, gdy istniejące budynki ze względu na stan techniczny lub inne potrzeby muszą zostać wyburzone, nakazuje się sytuowanie nowych budynków w pierwszej kolejności w miejscu budynków wyburzonych.

**§ 26.** 1. Na całym obszarze objętym planem wyznacza się strefę ochrony archeologicznej.

2. W strefie, o której mowa w ust.1, w przypadku robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 27. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

§ 28. Na obszarze objętym planem dla przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogę oznaczoną symbolem 1KDD oraz ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 1KXY, 2KXY, 3KXY, 4KXY, 5KXY i 6KXY, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) możliwość umieszczania reklam i szyldów na zasadach określonych w §18.

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 29. 1. Dla zabudowy w granicach terenów elementarnych: 1MN, 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 1MN-U obowiązują parametry i wskaźniki ustalone poniżej przy jednoczesnym zakazie realizacji nowych budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300m<sup>2</sup> w jednej bryle.

2. W przypadku, gdy istniejąca zabudowa w graniach terenów elementarnych: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 1MN-U, 1R, 2R, 3R i 4R przekracza ustalone parametry i wskaźniki, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększania.

§ 30. Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN ustala się następujące zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek stosowania ustaleń zawartych w §37 i §41;
- 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%, maksymalna 25%;
- 6) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9m do najwyższego punktu dachu,
  - b) gospodarczych i garażowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 5m do najwyższego punktu dachu;
- 7) geometria dachów budynków:

- a) mieszkalnych – kąt nachylenia połaci dachowych 30° -40°, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kalenica prostopadła do ulicy Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu,
  - b) gospodarczych, garażowych – kąt nachylenia połaci dachowych 20° -40°, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kalenica prostopadła do ulicy Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu;
- 8) obsługa komunikacyjna z drogi o symbolu 1KDD (ul. Prosta).

**§ 31.** Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM i 6RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, wyznaczonego w granicach terenów elementarnych 1RM, 2RM, 3RM i 6RM dopuszcza się, przy zastosowaniu ustaleń §37, adaptację zabudowy i realizację nowych obiektów budowlanych wyłącznie na działkach już zabudowanych;
- 2) dla terenów 1RM i 2RM obowiązek stosowania ustaleń §41;
- 3) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku, gdy obowiązek sytuowania nowej zabudowy w wyznaczonej linii zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu ustaleń planu dotyczących geometrii dachu, wymuszałby realizację budynku, w rzucie którego nie byłoby możliwości zachowania wszystkich kątów prostych, dopuszcza się sytuowanie budynku w linii zabudowy przynajmniej narożnikiem;
- 5) w sytuacji, gdy istniejący budynek wykracza poza wyznaczoną linię zabudowy, dopuszcza się jego adaptację z zakazem powiększania powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren od ulicy Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu;
- 6) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych z frontu działki;
- 7) obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży na tyłach nieruchomości, dopuszcza się blokowanie garaży z bryłą budynku mieszkalnego;
- 8) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,4;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 10) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%, maksymalna 25%;
- 11) wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych w granicach terenów elementarnych 1RM i 6RM – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9m do najwyższego punktu dachu,
  - b) mieszkalnych w granicy terenu elementarnego 2RM, 3RM, 4RM i 5RM – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 8m do najwyższego punktu dachu,
  - c) gospodarczych i garażowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 5m do najwyższego punktu dachu,

- d) związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym – maksymalnie 9m do najwyższego punktu dachu;
- 12) wysokość budowli rolniczych – maksymalnie 10m;
- 13) geometria dachów budynków:
- a) mieszkalnych – kąt nachylenia połaci dachowych 30° -40°, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kalenica równoległa lub prostopadła do dłuższego boku działki, dla budynków na planie kwadratu dopuszcza się dachy czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia wszystkich połaci dachowych maksymalnie 25°,
  - b) gospodarczych i garażowych – kąt nachylenia połaci dachowych 20° -40°, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kalenica równoległa do dłuższego boku działki,
  - c) związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym – kąt nachylenia połaci dachowych 10° -40°, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kalenica równoległa do dłuższego boku działki, w sytuacji gdy budynek lokalizowany jest na zamknięciu działki kalenica prostopadła do dłuższego boku działki,
  - d) dla wszystkich rodzajów budynków dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia odpowiednim dla planowanej funkcji, wyłącznie w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio w granicy z działką sąsiednią,
  - e) w przypadku, gdy adaptacja zabudowy nie obejmuje zmiany wysokości budynku ani nie wzruszy konstrukcji dachu, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu adaptowanego budynku;

12) obsługa komunikacyjna:

- a) dla terenów 1RM i 2RM – z ul. Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu,
- b) dla terenu 3RM – z ul. Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu oraz ciągów pieszo-jezdnich o symbolach 2KXY (ul. Skośna), 3KXY (ul. Spadowa) i 4KXY (ul. Ceramiczna),
- c) dla terenu 4RM – z ul. Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu oraz ciągów pieszo-jezdnich o symbolach 4KXY (ul. Ceramiczna), 5KXY (ul. Drewniana) i 6KXY (ul. Krakowskie Przedmieście),
- d) dla terenu 5RM – z ul. Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu oraz ciągów pieszo-jezdnich o symbolach 5KXY (ul. Drewniana) i 6KXY (ul. Krakowskie Przedmieście),
- e) dla terenu 6RM – z ul. Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu.

**§ 32.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek stosowania ustaleń §41;
- 2) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,4;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 10%, maksymalna 25%;

6) wysokość budynków:

- a) mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9m do najwyższego punktu dachu,
- b) gospodarczych i garażowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 5m do najwyższego punktu dachu;

7) geometria dachów:

- a) mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – kąt nachylenia połaci dachowych 30° -40°, dachy jednospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kalenica prostopadła lub równoległa do ulicy Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu,
- b) gospodarczych i garażowych – kąt nachylenia połaci dachowych 10° -40°, dachy jednospadowe lub dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kalenica prostopadła lub równoległa do ulicy Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu,
- c) w przypadku, gdy adaptacja zabudowy nie obejmuje zmiany wysokości budynku ani nie wzruszy konstrukcji dachu, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu adaptowanego budynku;

8) obsługa komunikacyjna z ulicy Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu.

§ 33. Dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R i 4R ustala się warunki i zasady zagospodarowania:

- 1) dla wszystkich terenów obowiązek stosowania ustaleń §37;
- 2) dla terenu 2R obowiązek stosowania ustaleń §41;
- 3) zakaz realizacji nowych budynków na działkach niezabudowanych;
- 4) na działkach już zabudowanych dopuszcza się adaptację zabudowy oraz realizację nowych budynków w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej bądź zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na warunkach:
  - a) lokalizacja budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii dopuszcza się sytuowanie obiektów z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) w sytuacji, gdy istniejący budynek wykracza poza wyznaczoną linię zabudowy, dopuszcza się jego adaptację z zakazem powiększania powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren,
  - c) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,4,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%,
  - e) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%, maksymalna 25%,
  - f) wysokość budynków:
    - mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 8m do najwyższego punktu dachu,
    - gospodarczych i garażowych – maksymalnie 5m do najwyższego punktu dachu,

- związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym – maksymalnie 9m do najwyższego punktu dachu,
- wysokość budowli rolniczych – maksymalnie 10m,

g) geometria dachów budynków:

- mieszkalnych – kąt nachylenia połaci dachowych 30°-40°, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kalenica w układzie równoległym lub prostopadłym do jednej z dłuższych granic działki,
- gospodarczych, garażowych i związanych z prowadzonym gospodarstwem rolnym – kąt nachylenia połaci dachowych 10°-40°, dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kalenica w układzie równoległym lub prostopadłym do jednej z dłuższych granic działki,

h) dla wszystkich rodzajów budynków dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia odpowiednim dla planowanej funkcji wyłącznie w przypadku sytuowania budynku bezpośrednio w granicy z działką sąsiednią,

i) w przypadku, gdy adaptacja zabudowy nie obejmuje zmiany wysokości budynku ani nie wzruszy konstrukcji dachu, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu adaptowanego budynku;

5) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków wyłącznie na funkcje uzupełniające zabudowę zagrodową lub mieszkaniową jednorodzinną, z zakazem wprowadzenia funkcji usługowej;

6) obsługa komunikacyjna dla istniejącej zabudowy na terenach oznaczonych symbolami:

- a) 1R – z drogi oznaczonej symbolem 1KDD, ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KXY,
- b) 2R – z ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 1KXY i 2KXY oraz z drogi położonej poza obszarem planu na terenie gminy Sieradz,
- c) 3R – z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KXY oraz z drogi położonej poza obszarem planu na terenie gminy Sieradz,
- d) 4R – z ulicy Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu, z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 6KXY.

**§ 34.** Dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1G ustala się warunki i zasady zagospodarowania:

1) obowiązek stosowania ustaleń §37;

2) adaptacja zabudowy i realizacja nowych obiektów budowlanych związanych ze stacją redukcyjno-pomiarową gazu na warunkach:

- a) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,4,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%,
- c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 10%, maksymalna 50%,
- d) wysokość obiektów budowlanych – maksymalnie 5m,
- e) geometria dachów – dach płaski lub spadowy, kąt nachylenia połaci dachowych 5° -40°;

3) obsługa komunikacyjna z ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 4KXY i 6KXY oraz z drogi położonej poza obszarem planu na terenie gminy Sieradz.

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 35. Obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, a zatem plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

§ 36. Na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, a zatem plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

§ 37. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1 obowiązują zakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Plan dopuszcza na obszarze, o którym mowa w ust. 1 wykonywanie robót dostosowując zagospodarowanie terenu do funkcji określonych planem, po wcześniejszym uzyskaniu odpowiednich decyzji zwalniających z zakazów obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz uzyskaniu wymaganych pozwoleń wodnoprawnych i uzyskaniu ewentualnych odstępstw od zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 38. W granicach planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

§ 39. W granicach planu scalenia i podziału nieruchomości można dokonać na zasadach i warunkach ustalonych w §19.

## **Rozdział 10**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 40. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości 50m i więcej.

§ 41. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę krawędziową doliny Warty.

2. W wyznaczonej strefie krawędziowej doliny Warty:

1) zakazuje się realizacji nowych budynków;

2) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków z zakazem powiększania ich wysokości i powierzchni zabudowy.

3. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia istniejących budynków w strefie krawędziowej doliny Warty dopuszcza się ich odbudowę w dotychczasowym miejscu i o wymiarach obiektów zniszczonych.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 42. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy i budowy systemu komunikacji:



- 1) system dróg ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu, stanowiących fragment ogólnomiejskiego układu komunikacyjnego miasta Sieradza, w skład którego wchodzi: droga dojazdowa oznaczona symbolem 1KDD i ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami 1KXY, 2KXY, 3KXY, 4KXY, 5KXY i 6KXY;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulicę Krakowskie Przedmieście położoną poza granicami planu w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 480 oraz ulice Prosta, Stroma, Skośna, Spadowa, Ceramiczna, Drewniana i Krakowskie Przedmieście, które są drogami gminnymi;
- 3) istniejące drogi zapewniają pełną dostępność komunikacyjną kołową i pieszą do terenów objętych planem;
- 4) dojazdy do terenów budowlanych z dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnych;
- 5) dojazdy do terenów rolnych z dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych oraz przez układ dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do pól;
- 6) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi;
- 7) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami KDD i KXY ustala się:
  - a) 1KDD (ulica Prosta) – droga gminna sklasyfikowana jako droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) 1KXY (ulica Stroma) – droga gminna sklasyfikowana jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) 2KXY (ulica Skośna) – droga gminna sklasyfikowana jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) 3KXY (ulica Spadowa) – droga gminna sklasyfikowana jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) 4KXY (ulica Ceramiczna) – droga gminna sklasyfikowana jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) 5KXY (ulica Drewniana) – droga gminna sklasyfikowana jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) 6KXY (ulica Krakowskie Przedmieście) – droga gminna sklasyfikowana jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD oraz dla terenów ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami 1KXY i 2KXY ze względu na położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje stosowanie ustaleń §37.

**§ 43. 1.** Dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:

- 1) w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej i ciągów pieszo-jezdnych, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych;

- 2) w ramach przestrzeni przylegających do terenów obsługi komunikacyjnej i zawartych pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością zmiany jej trasy.

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust. 1, w tym również w przypadku modernizacji i przebudowy infrastruktury istniejącej, wymagającej zmiany trasy – dopuszcza się budowę sieci na wszystkich terenach objętych niniejszym planem, z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów według zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych oraz w uzgodnieniu z właścicielami.

**§ 44.** Dla obszaru objętego planem ustala się następujące warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 2) przy projektowaniu nowych odcinków sieci wodociągowych i modernizacji sieci istniejących należy uwzględnić wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczy to w szczególności zapewnienia odpowiednich ilości i wydajności hydrantów dla celów przeciwpożarowych;
- 3) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych w oparciu o istniejącą miejską sieć kanalizacji sanitarnej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
- 4) dopuszcza się w sytuacjach wyjątkowych, w tym również ze względu na brak technicznych możliwości podłączenia nieruchomości do kanalizacji sanitarnej:
  - a) na terenach położonych poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią odprowadzenie ścieków komunalnych w ramach indywidualnych ekologicznych sposobów prowadzenia gospodarki ściekowej po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - b) na terenach położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią odprowadzanie ścieków komunalnych wyłącznie do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie wód deszczowych do rowów, ziemi lub powierzchniowo zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym obowiązuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną,
  - b) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,

- c) w granicach wszystkich terenów elementarnych dopuszcza się, sytuowanie i realizację wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz stacji wolno stojących na wydzielonych działkach o wymiarach 5x6m z zapewnionym dostępem do drogi publicznej, bez wyznaczania ich na rysunku planu;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą z sieci gazowej, a także z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu niskoemisyjnych lub bezemisyjnych nośników energii z zakazem stosowania paliw o emisji spalin przekraczającej dopuszczalne normy;
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne odbywać się będzie z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń;
- 9) gromadzenie odpadów komunalnych na działkach w indywidualnych pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i opróżnianie ich w ramach miejskiego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

**§ 45. 1.** Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, to jest:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie;
- 2) dla funkcji usługowej – minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni obiektu usługowego;
- 3) w stosunku do osób zatrudnionych w obiektach usługowych – minimum 1 miejsce do parkowania na 2 miejsca pracy;
- 4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) minimum 1 miejsce do parkowania w graniach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN-U,
  - b) minimum 1 miejsce do parkowania w granicach terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1KDD.

2. Miejsca do parkowania, należy realizować na działce budowlanej, na której sytuowany jest budynek, któremu te miejsca towarzyszą.

3. W przypadku realizacji na jednej działce budowlanej zabudowy o różnych funkcjach, należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości odpowiadającej sumie wymaganych miejsc dla każdej z funkcji.

## **Rozdział 12**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 46.** Dla obszaru objętego planem nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 13**

### **Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 47. 1.** Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, płatną w przypadku zbycia tych nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący, przy czym wysokość stawki procentowej, stanowiącej podstawę ustalenia tej jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określa się dla terenów oznaczonych symbolem: MN – 10%, MN-U – 20%, RM – 10%.

2. Na pozostałych terenach położonych w obszarze objętym planem nie wymienionych w ust. 1 wzrost wartości nieruchomości nie nastąpił.

#### **Rozdział 14** **Przepisy końcowe**

**§ 48.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

**§ 49.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sieradza i zamieszczeniu jej treści na stronie internetowej Urzędu Miasta Sieradza.

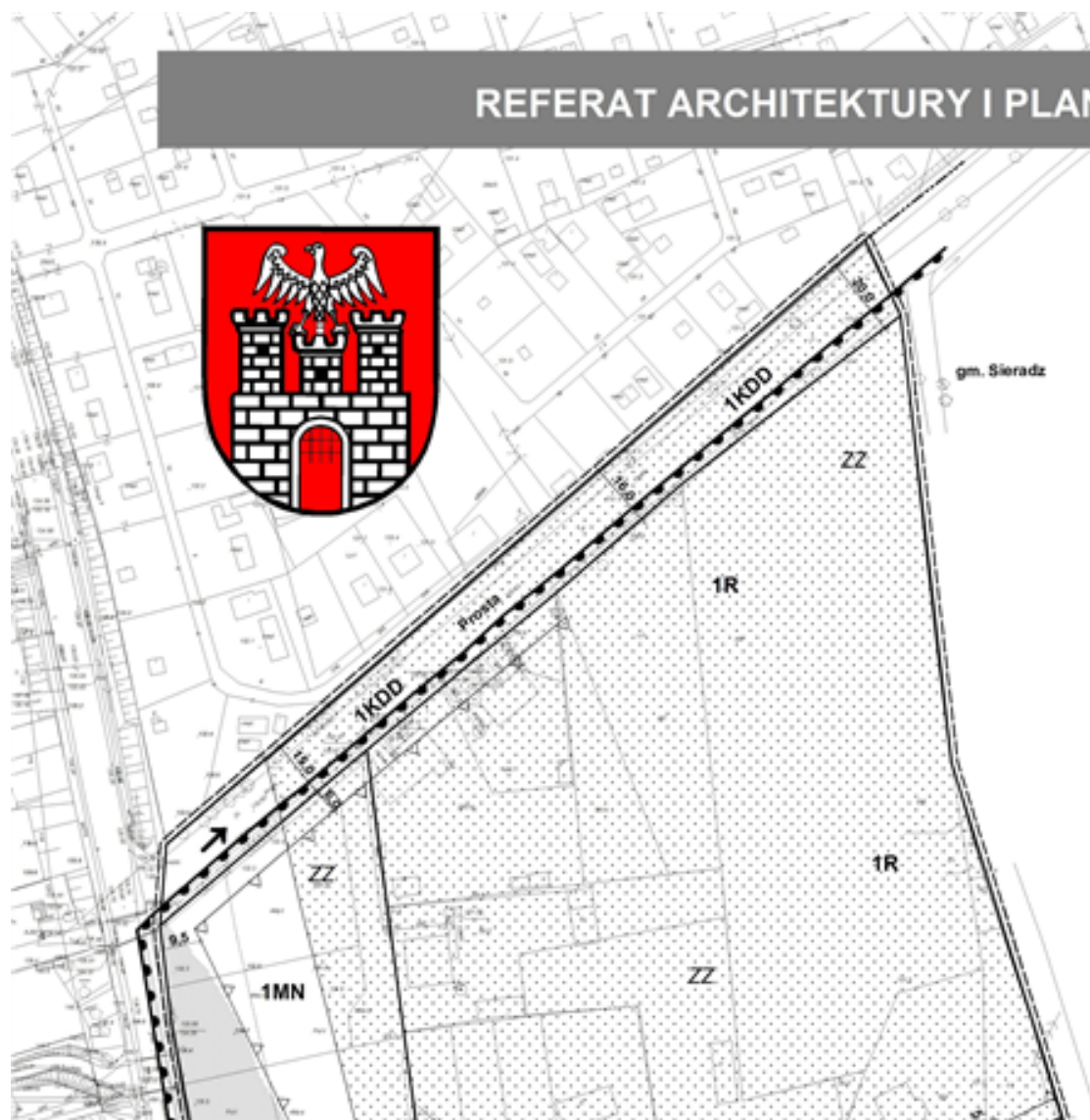
Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Sieradzu

**Mirosław Antoni Owczarek**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIII/156/2016  
Rady Miejskiej w Sieradzu  
z dnia 20 maja 2016 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu od rejonu ulic Krakowskie Przedmieście i Prostej do granicy  
administracyjnej miasta- rysunek planu  
Schemat podziału załącznika nr 1 na arkusze**

<b>Arkusz 1</b>	<b>Arkusz 7</b>
<b>Arkusz 2</b>	<b>Arkusz 8</b>
<b>Arkusz 3</b>	<b>Arkusz 9</b>
<b>Arkusz 4</b>	<b>Arkusz 10</b>
<b>Arkusz 5</b>	<b>Arkusz 11</b>
<b>Arkusz 6</b>	<b>Arkusz 12</b>



# MIASTO SIERADZ

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPOD. W SIERADZU OD REJONU ULIC ADMINISTRACYJNEJ MIASTA

skala 1 : 1000



arkusz 1



arkusz 2

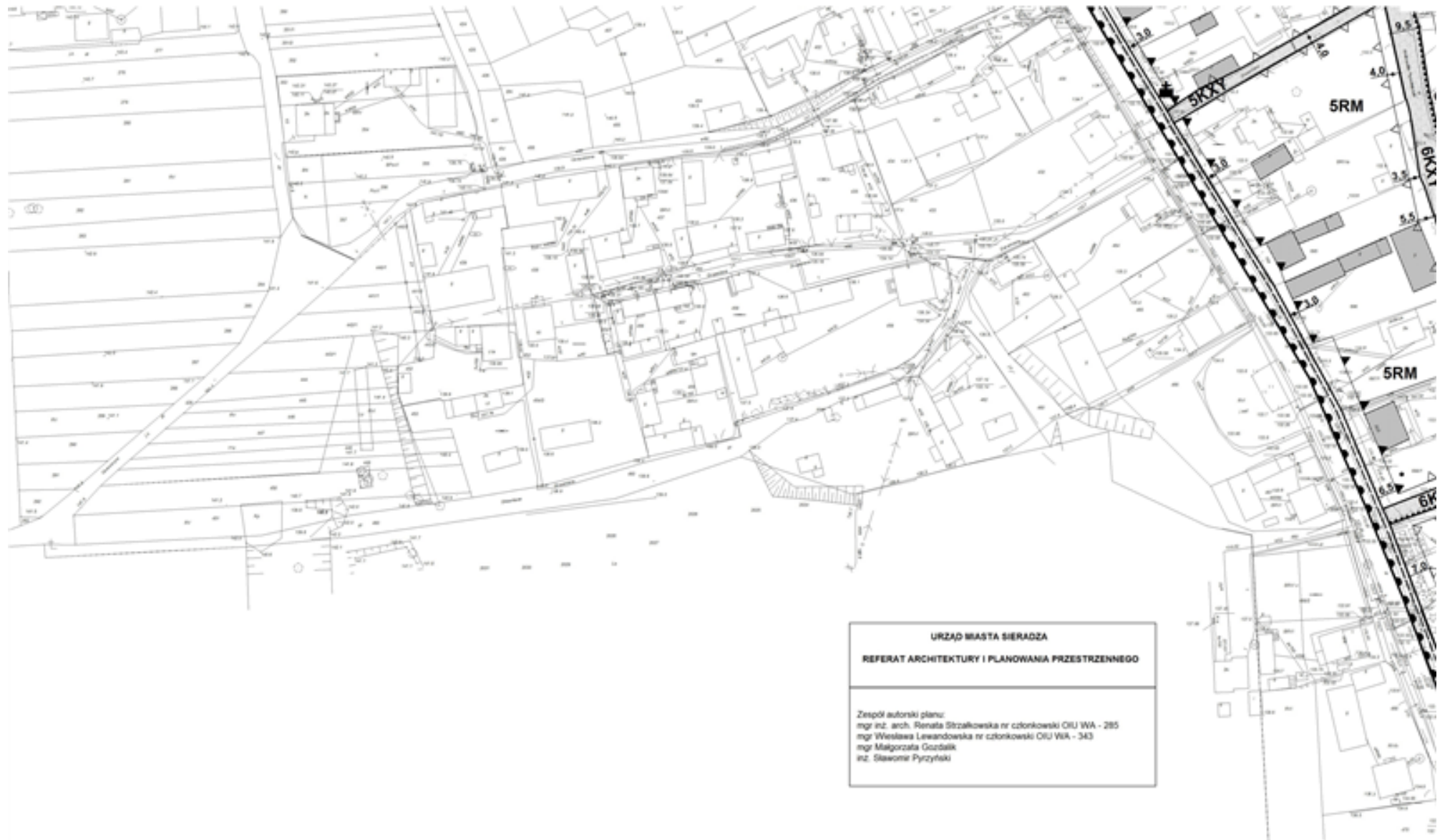


arkusz 3





arkusz 4



**URZĄD MIASTA SIERADZA**  
**REFERAT ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zespół autorski planu:  
mgr inż. arch. Renata Sitkałowska nr członkowski OIU WA - 285  
mgr Wiesława Lewandowska nr członkowski OIU WA - 343  
mgr Małgorzata Gozdalik  
inż. Sławomir Pyrzyński



arkusz 6




## AROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO KRAKOWSKIE PRZEDMIEŚCIE I PROSTEJ DO GRANICY



arkusz 7



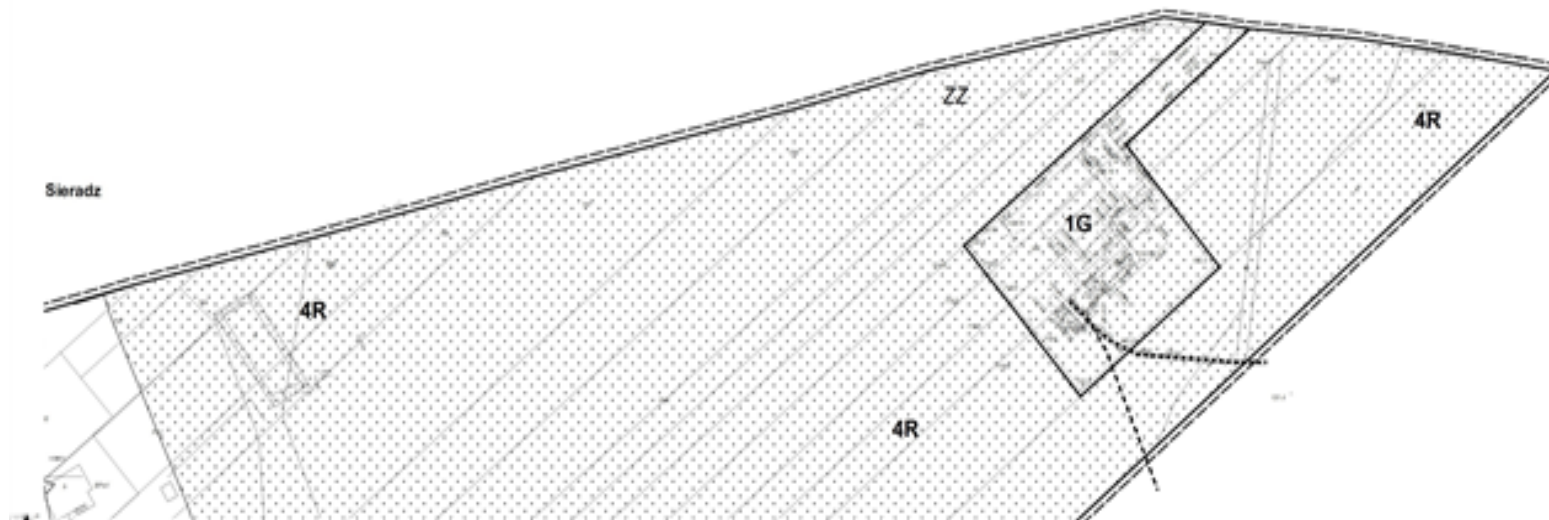
## OZNACZENIA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA "NADWARCIAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU"
	GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU WSI HISTORYCZNEJ
	STREFA KRAWĘDZIOWA DOLINY WARTY
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
	WGLĄD NA OTWARCIA WIDOKOWE NA DOLINĘ RZĘKI WARTY
	OBIEKT MAŁEJ ARCHITEKTURY (KRZYŻ PRZYDROŻNY)
	HISTORYCZNE ROZPLANOWANIE DRÓG
	ZABUDOWA O CECHACH CHARAKTERYSTYCZNYCH DLA DAWNEJ WSI HISTORYCZNEJ

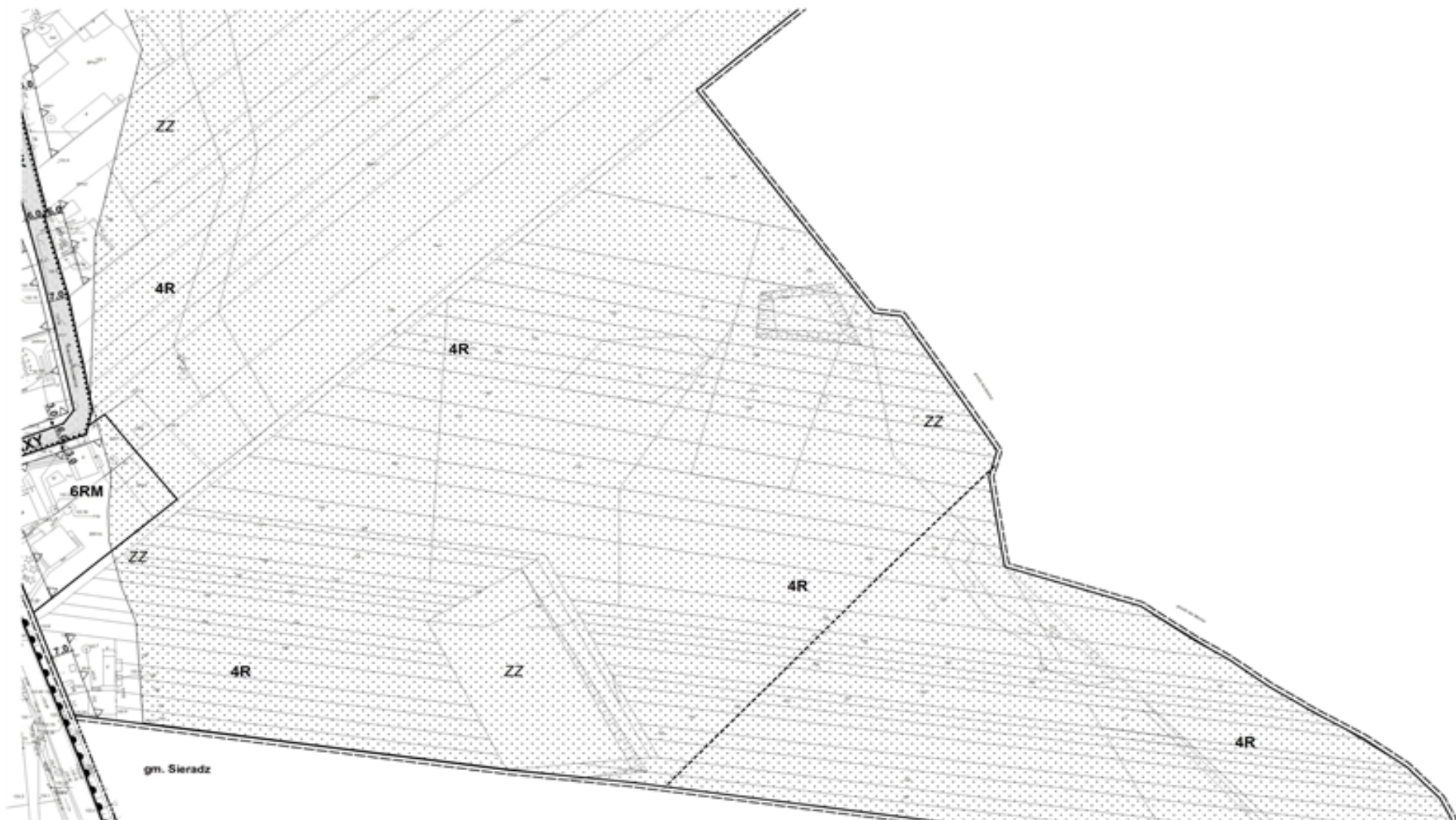
arkusz 8

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN-U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
R	TERENY ROLNICZE
G	TERENY STACJI REDUKCYJNO - POMIAROWEJ GAZU
KDD	DROGI PUBLICZNE DOJAZDOWE
KXY	CIĄGI PIESZO - JEZDNE
-----	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-----	ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANEGO GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
15.0	LINE WYMIAROWE

arkusz 9



arkusz 10



arkusz 11





STAROSTA POWIATU SIEBADEKIEGO  
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji  
Geologiczno-Kartograficznej

Fotowizja się zezwala stanowiący do-  
kumenta z oznaczeniem przyjętym do pań-  
stwowego szabłu geologicznego i kartograficz-  
nego - 1:50 000 - 1:25 000 -

w dacie 05-07-1998 roku z pominięciem zmian

z dnia 2012.01.15

(zaktualizował i dodał) (Data i nazwisko, podpis, sta-  
tus, awaryjnie, awaryjnie, awaryjnie)

Z up. STAROSTY

Dariusz Śmichura  
Kierownik

AAAA



**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Sieradza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sieradzu	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	2015.08.13	Bartosiewicz Marcin reprezentowany przez adw. Grzegorza Pawełka i adw. Tomasza Raczyńskiego z Kancelarii Adwokackich z/s we Wrocławiu	Wnioskuje o: a) objęcie działki ewentualnie części działki o numerze ewid. 513/2 terenem elementarnym oznaczonym w projekcie planu symbolem zamiast 2R, symbolem 2RM oraz przesunięcie granicy zabudowy zgodnie z wnioskowaną zmianą, b) objęcie części działek o numerach ewid. 540, 541, 542, 543, 544, 545, 548, 547 terenem elementarnym oznaczonym w projekcie planu symbolem zamiast 2R, symbolem 2RM oraz przesunięcie granicy zabudowy zgodnie z wnioskowaną zmianą, c) zwiększenie dopuszczalnej powierzchni zabudowy nowych budynków w jednej bryle w § 29 ust.1 projektu uchwały do 400m <sup>2</sup> , d) wykreślenie z § 31 pkt.1 projektu uchwały słów „wyłącznie na działkach już zabudowanych”.	Działki nr ewid 513/2, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 548, 547 (obręb geod.18) - teren oznaczony symbolem 2R		pkt a)  pkt b)  pkt c)  pkt d)		pkt a)  pkt b)  pkt c)  pkt d)

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/156/2016  
Rady Miejskiej w Sieradzu  
z dnia 20 maja 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Specyfika miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu od rejonu ulic Krakowskie Przedmieście i Prostej do granicy administracyjnej miasta powoduje, że nie formułuje się rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania – zadania nie występują.