

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SIERADZU**

z dnia 2019 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie
ulic Reymonta, 11 Listopada, Braterstwa Broni i Bohaterów Września w Sieradzu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235 i 730), w nawiązaniu do uchwały Nr LII/373/2018 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Reymonta, 11 Listopada, Braterstwa Broni i Bohaterów Września w Sieradzu oraz do uchwały Nr VI/41/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Reymonta, 11 Listopada, Braterstwa Broni i Bohaterów Września w Sieradzu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Reymonta, 11 Listopada, Braterstwa Broni i Bohaterów Września w Sieradzu.

2. Plan miejscowy obejmuje część tekstową, stanowiącą treść niniejszej uchwały oraz część graficzną, stanowiącą rysunek planu. Granice obszaru, 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. 1. 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2, ze względu na stan faktyczny obszaru objętego ustaleniami planu, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Rysunek planu, o którym mowa w § 2, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania 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) miejsce zmiany linii zabudowy,
 - f) strefa oddziaływania od istniejącej sieci ciepłowniczej 2 x Dn 500 mm,

- g) strefa placu publicznego,
 - h) ciąg zieleni wysokiej,
 - i) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów,
 - j) linie wymiarowe;
- 2) oznaczenia graficzne na rysunku planu, które nie są wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

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

- 1) **adaptacji** – 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;
- 2) **ciągu zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni, tworzące wizualnie ciąg drzew lub krzewów;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 10°;
- 4) **dachu wielospadowym** – należy przez to rozumieć dach o minimum dwóch połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych równym lub większym niż 10°;
- 5) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 7) **miejscu zmiany linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju jednej z linii zabudowy;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której może być sytuowany budynek, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, pilaster, ryzalit, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz inny detal wystroju architektonicznego;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 80% powierzchni ściany frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, pilaster, ryzalit, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz inny detal wystroju architektonicznego;
- 10) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 2 uchwały;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową stosownie do definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;

- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy stosownie do definicji zawartej w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obowiązuje i musi przeważać na danym terenie;
- 17) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 18) **standardach emisji** – należy przez to rozumieć dopuszczalne wielkości emisji substancji, a także energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne, określone w przepisach odrębnych i aktach normatywnych;
- 19) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 20) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sieradzu;
- 21) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i niepowodującą uciążliwości;
- 22) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć 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, między innymi: hałas, drgania, zanieczyszczenie powietrza.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane 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, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne.

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne: usługi w parterach budynków oraz obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: droga publiczna (zbiorcza);
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: droga publiczna (lokalna) wraz z placem publicznym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne (dojazdowe);
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KX ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszy;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: droga rowerowa, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) wymagające kontynuacji kształtowania, uporządkowania i uzupełnienia:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW,
 - c) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDD i 2KDD,
 - d) teren ciągu pieszego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX;
- 2) wymagające ukształtowania:
 - a) teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1U,
 - b) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;

- 3) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 4) zakazuje się prowadzenia działalności generującej ruch samochodów typu hurtownie, magazyny, składy;
- 5) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 6) nakazuje się dla budynków sytuowanych w obrębie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;
- 7) nakazuje się stosować kolorystykę:
 - a) elewacje budynków utrzymywać z przewagą tynków o jasnych barwach w odcieniach bieli, jasnego brzo, jasnego brzo, jasnej szarości, z dopuszczeniem zastosowania jako element wykończenia elewacji szkła, drewna, kamienia, cegły elewacyjnej lub naturalnej,
 - b) dachy budynków utrzymywać w tonacji ciemnej czerwieni, brzo lub czerni,
 - c) krycie dachów spadzistych z zastosowaniem dachówki ceramicznej lub rozwiązań wiernie imitujących jej wygląd (w zakresie formy i koloru) w kolorach ciemnego brzo i ceglatego;
- 8) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, których parametry i walory estetyczne nie spowodują dysharmonii w zabudowie i krajobrazie.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 6 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN – 600 m²;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW – 2 500 m²;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U – 1 200 m².

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych ustalona w ust. 1 nie dotyczy działek, które będą pełniły funkcję dojsć i dojazdów.

3. Dopuszcza się w granicach poszczególnych terenów wydzielenie nowej działki budowlanej o powierzchni mniejszej niż podane w ust. 1 wyłącznie w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej pod warunkiem, że pozostała działka zachowa powierzchnię nie mniejszą niż ustalono w ust. 1.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 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 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 gminie;
- 3) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;
- 4) obowiązek zachowania istniejącej zieleni oraz pojedynczych drzew z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia oraz w sytuacjach uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 5) obowiązek przestrzegania standardów emisji oraz ograniczenia uciążliwości wynikającej z działalności usługowej do granic terenu lub lokalu, do którego inwestor nabył tytuł prawny, przy czym obowiązek ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych nośników energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
- 7) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych wg następującej klasyfikacji:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 1KDD i 2KDD oraz ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 6

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. W przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza ustalone parametry i wskaźniki, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększania.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5 %, maksymalna 30 %;

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50 %;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) budynków mieszkalnych – maksymalna 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalna 5,0 m;
- 7) geometria dachów:
- a) budynków mieszkalnych:
 - dachy wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 20° - 40°,
 - kierunek głównej kalenicy równoległy do ulicy Reymonta,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 15° - 35°,
 - kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej,
 - c) dopuszcza się dachy jednospadowe dla zabudowy sytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m, przy czym kąt nachylenia połaci musi odpowiadać warunkom lit. a i b,
 - d) dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu w przypadku, gdy adaptacja budynku nie obejmuje zmiany wysokości budynku ani nie wzruszy konstrukcji dachu;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu poprzez dostęp do drogi publicznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Reymonta).

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) obowiązuje realizacja jednorodnego zespołu zabudowy poprzez zastosowanie ujednoliconych materiałów wykończeniowych, kolorystyki elewacji, kształtu dachu;
- 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) zakaz lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży, dopuszcza się łączenie zabudowy gospodarczej i garażowej z bryłą budynku mieszkalnego;
- 4) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,2, maksymalna 1,4;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 10 %, maksymalna 40 %;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 7) wysokość zabudowy – minimalna 7,0 m, maksymalna 14,0 m;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie;

9) obsługa komunikacyjna poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDZ i 2KDD oraz projektowanej drogi zbiorczej KZ położonej poza obszarem objętym planem (w granicach obowiązującego innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży, dopuszcza się łączenie zabudowy gospodarczej i garażowej z bryłą budynku usługowego;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 10 %, maksymalna 25 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 6) wysokość zabudowy – minimalna 6,0 m, maksymalna 10,0 m;
- 7) geometria dachów: dachy płaskie;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL i 2KDD.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 23. Scalania i podziału nieruchomości można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 15,0 m,
 - 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 lit. a, b i c nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojść i dojazdów;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 45,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 30°,
 - d) parametry określone w lit. a, b i c nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojść i dojazdów;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1 200,0 m²,
- b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m,
- 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 lit. a, b i c nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojść i dojazdów.

Rozdział 8

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

§ 24. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji obiektów o wysokości 50,0 m i więcej.

§ 25. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę oddziaływania od istniejącej sieci ciepłowniczej 2 x Dn 500 mm o szerokości 3,0 m od zewnętrznych krawędzi przewodu i całkowitej szerokości maksymalnie 9,0 m.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 zakaz lokalizacji budynków.

3. W przypadku likwidacji sieci ciepłowniczej zakaz dotyczący strefy oddziaływania nie obowiązuje.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 26. 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 zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ, droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL, drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD i 2KDD oraz ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulicę Reymonta, która jest drogą powiatową oraz ulice: 11 Listopada, Braterstwa Broni i Bohaterów Września, które są drogami gminnymi;
- 3) istniejące drogi zapewniają pełną dostępność komunikacyjną kołową i pieszą do terenów objętych planem;
- 4) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD i 1KX ustala się:
 - a) 1KDZ (ulica Reymonta) – droga sklasyfikowana jako droga zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 20,0 m, jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,0 m,
 - b) 1KDL (ulica projektowana):
 - droga sklasyfikowana jako droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 20,0 m do 43,0 m, szerokość jezdni – minimum 6,0 m,
 - w granicach terenu wyznacza się strefę placu publicznego zgodnie z rysunkiem planu,
 - nakaz urządzenia ciągu zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem planu,

c) 1KDD (ulica 11 Listopada) – droga sklasyfikowana jako droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 24,0 m do 30,0 m, jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,0 m,

d) 2KDD (ulica Braterstwa Broni):

– droga sklasyfikowana jako droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu od 21,5 m do 30,0 m, jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,0 m,

– nakaz uzupełniania ciągu zieleni wysokiej zgodnie z rysunkiem planu,

e) 1KX – ciąg pieszy o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 8,0 m.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągu pieszego, pod warunkiem nienaruszenia 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.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu o miejską sieć wodociągową;
- 2) przy przebudowie istniejących sieci 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 miejską sieć kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód deszczowych z terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem innych rozwiązań indywidualnych, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 5) 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 przypadku przebudowy istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych nakazuje się ich realizację w gruncie, przy czym nakaz nie obowiązuje w sytuacjach, gdy ze względu na istniejące uwarunkowania nie ma technicznych możliwości skablowania tych sieci,
 - d) w granicach wszystkich terenów dopuszcza się sytuowanie i realizację wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz stacji wolno stojących na wydzielonych działkach o wymiarach minimum 5,0 m x 6,0 m z zapewnionym dostępem do drogi publicznej, bez wyznaczania ich na rysunku planu;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) z miejskiej sieci ciepłej,
 - b) z sieci gazowej,
 - c) z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła,
 - d) z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem energii wiatrowej, o łącznej mocy nieprzekraczającej 40 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne:
- a) w oparciu o istniejącą sieć i urządzenia telekomunikacyjne,
 - b) dla nowo realizowanych sieci telekomunikacyjnych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
 - c) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych sieci telekomunikacyjnych nakazuje się ich realizację w gruncie, przy czym nakaz nie obowiązuje w sytuacjach, gdy ze względu na istniejące uwarunkowania nie ma technicznych możliwości skablowania tych sieci;
- 8) 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.

§ 29. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,2 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
- 3) dla funkcji usługowej – minimum 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
- 4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U – minimum 1 miejsce parkingowe,
 - b) w granicach terenów dróg publicznych – minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. 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.

3. Miejsca parkingowe muszą mieć utwardzoną nawierzchnię.

4. Ustala się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja.

5. Miejsca parkingowe mogą być realizowane w formie parkingów terenowych, podziemnych wbudowanych w budynki.

Rozdział 10

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 30. 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 na rysunku planu symbolami: 1MN – 30 % , 1MW – 30 % i 1U – 30 %.

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

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

§ 32. 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Sieradzu

Urszula Rozmarynowska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia.....2019 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie Reymonta, 11 Listopada,
Braterstwa Broni i Bohaterów Września w Sieradzu - rysunek planu**

Schemat podziału załącznika nr 1 na arkusze

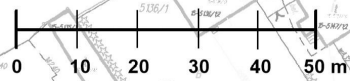
Arkusz 1	Arkusz 2
Arkusz 3	Arkusz 4



MIASTO SIERADZ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE 11 LISTOPADA, BRATERSTWA BRODZIEGO

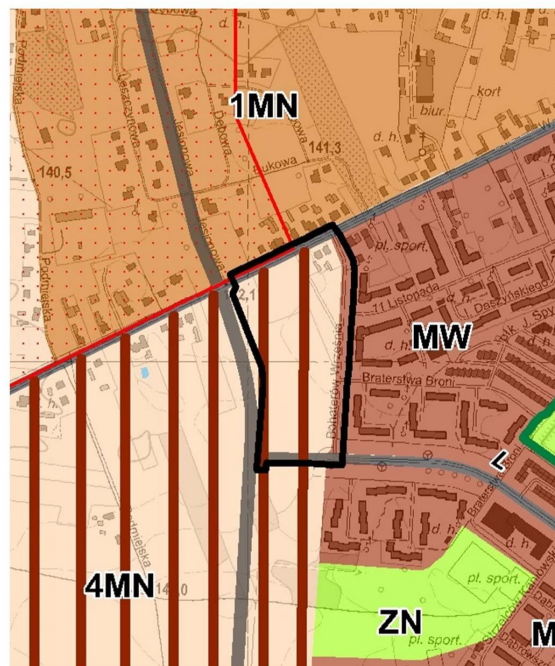
skala 1: 1000



arkusz 1

WYKONANIE PRZESTRZENNEGO ZAGOSPODAROWANIA ULIC REYMONTA, UL. BOHATERÓW WRZEŚNIA

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza

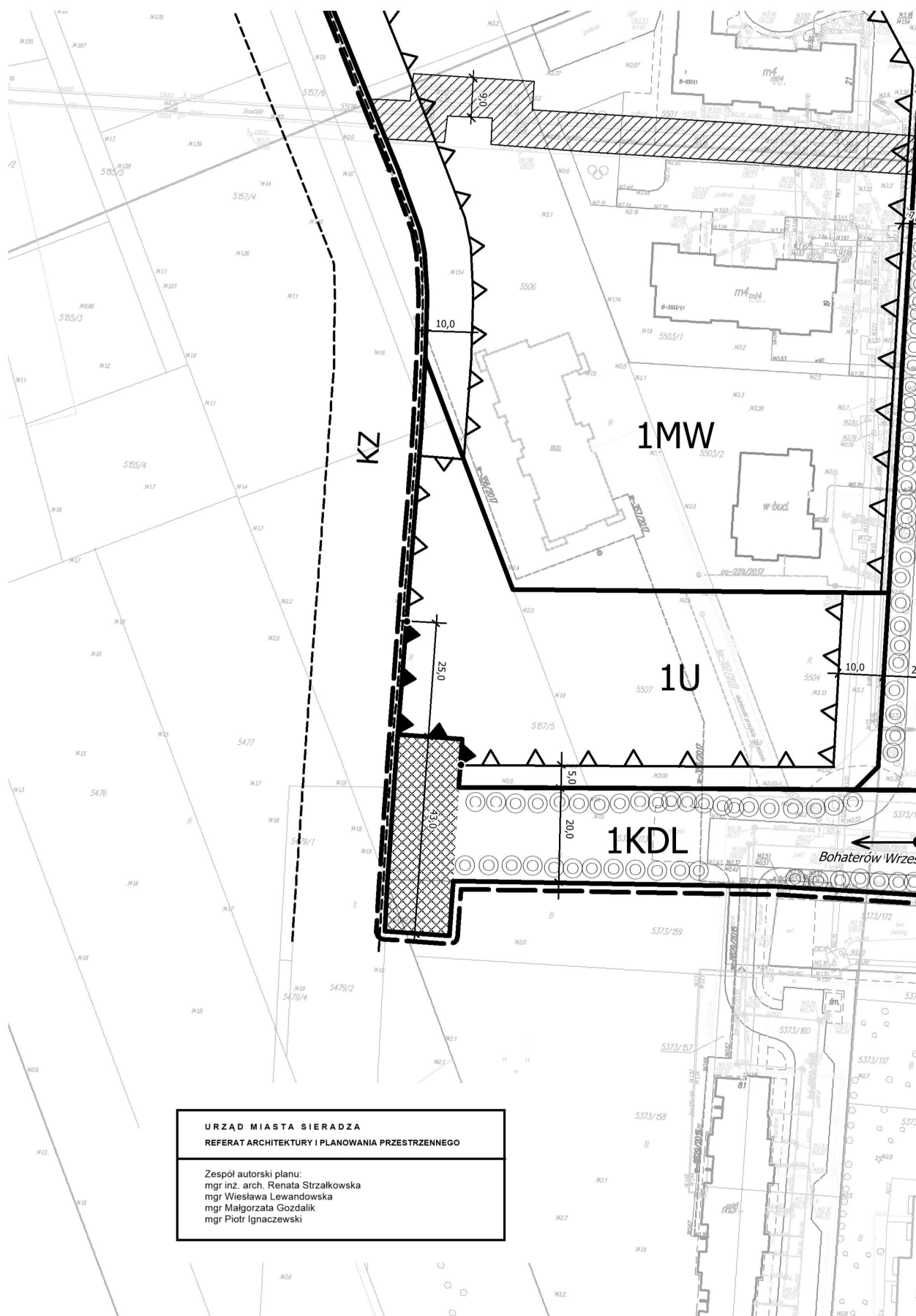


— granica obszaru objętego planem

OZNACZENIA

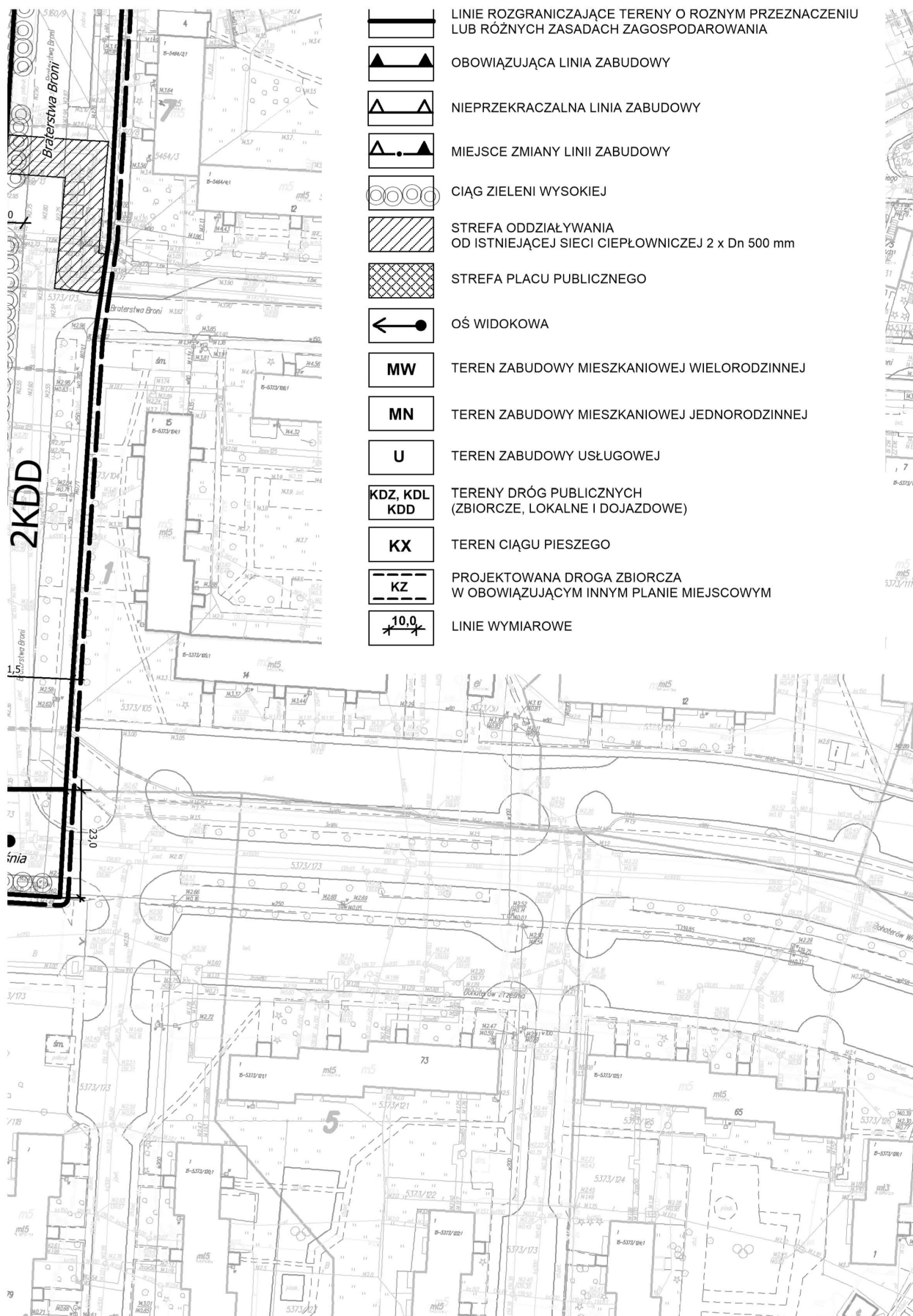


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



URZĄD MIASTA SIERADZA
REFERAT ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Zespół autorski planu:
mgr inż. arch. Renata Strzałkowska
mgr Wiesława Lewandowska
mgr Małgorzata Gozdalik
mgr Piotr Ignaczewski



z dnia.....2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

[illegible]

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia.....2019 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**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Reymonta, 11 Listopada, Braterstwa Broni i Bohaterów Września w Sieradzu nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta (nie zakłada konieczności realizacji nowych dróg ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Dlatego nie formułuje się rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Sieradzu w dniu 28 czerwca 2018 r. podjęła Uchwałę Nr LII/373/2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Reymonta, 11 Listopada, Braterstwa Broni i Bohaterów Września w Sieradzu. Podstawę prawną do podjęcia uchwały stanowiły przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.).

Po podjęciu powyższej uchwały, Prezydent Miasta Sieradza podjął czynności proceduralne określone w art. 17 ww. ustawy i przystąpił do sporządzenia planu miejscowego.

W związku z powyższym:

- ogłoszono w prasie miejscowej („Nad Wartą” z dnia 1 sierpnia 2018 r.) i na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu wraz z informacją o możliwości składania wniosków. Ponadto zawiadomiono pisemnie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- rozpatrzono wnioski zgłoszone do planu miejscowego;

- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z wymaganymi dokumentami;

- projekt planu poddano procedurze opiniowania i uzgadniania z właściwymi organami;

- w terminie od dnia 14 marca 2019 r. do 11 kwietnia 2019 r. wyłożono do publicznego wglądu projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowano w dniu 26 marca 2019 r. dyskusję publiczną, o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym w „Nad Wartą” z dnia 6 marca 2019 r., obwieszczeniu wywieszonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W wyznaczonym terminie składania uwag do projektu planu, tj. do dnia 2 maja 2019 r., wpłynęły uwagi od 2 osób. Uwagi te zostały rozpatrzone negatywnie.

Ponadto Prezydent Miasta Sieradza, działając zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.), opracowując projekt planu miejscowego, przeprowadził strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko i sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, zapewniając udział społeczeństwa w tym postępowaniu (ogłoszenia w prasie miejscowej – „Nad Wartą” z dnia 1 sierpnia 2018 r. oraz „Nad Wartą” z dnia 6 marca 2019 r.). Uwag i wniosków do prognozy nie wniesiono.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Reymonta, 11 Listopada, Braterstwa Broni i Bohaterów Września w Sieradzu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza (zmiana Studium zatwierdzona Uchwałą Nr VI/41/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 lutego 2019 r.). Plan został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami: tj. ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r.

Nr 164, poz. 1587), ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.) oraz przepisami odrębnymi.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Reymonta, 11 Listopada, Braterstwa Broni i Bohaterów Września w Sieradzu uznaje się za zasadne.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu, po zbadaniu przez Wojewodę Łódzkiego zgodności z przepisami prawnymi i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Woj. Łódzkiego, będzie mogła stać się obowiązującym w Sieradzu prawem miejscowym.