

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Sieradzu**  
**z dnia ..... 2021 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Reymonta, Polskiej Organizacji Wojskowej, Kolejowej i Alei Grunwaldzkiej 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782 i 1086), w nawiązaniu do uchwały Nr VI/40/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Reymonta, Polskiej Organizacji Wojskowej, Kolejowej i Alei Grunwaldzkiej 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, Polskiej Organizacji Wojskowej, Kolejowej i Alei Grunwaldzkiej 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, Polskiej Organizacji Wojskowej, Kolejowej i Alei Grunwaldzkiej 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;

- 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) 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 dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie 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) obszar XIX-wiecznej regulacji z pozostałościami tzw. układu gwiazdowego wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
  - g) strefa „C” zachowanych elementów zabytkowych,
  - h) otwór badawczy wód podziemnych,
  - i) strefa ochronna od sieci kanalizacyjnej Dn 600 mm,
  - j) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów,
  - k) linie wymiarowe;
- 2) oznaczeniem informacyjnym niestanowiącym ustaleń planu jest droga dojazdowa w obowiązującym innym planie miejscowym (KD).

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 10°;
- 2) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych równym lub większym niż 10°, przy czym dach jednospadowy to dach o jednej połaci, a dach wielospadowy to dach o minimum dwóch połaciach dachowych;
- 3) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **karcie parkingowej** – należy przez to rozumieć kartę, o której mowa w ustawie o ruchu drogowym;
- 6) **miejscu zmiany linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju jednej z linii zabudowy;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której może być sytuowany budynek 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;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której musi być sytuowana ściana budynku, z wyłączeniem budynków garażowych lub gospodarczych, na minimum 60 % jej długości 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) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w §2 uchwały;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzuty poziome wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 12) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 13) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obowiązuje i musi przeważać na danym terenie;
- 14) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sieradzu;
- 17) **usługach uciążliwych** – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, które nie zostały 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, 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 1MN-U ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, w ramach którego dopuszcza się realizację przynajmniej jednej z wymienionych funkcji;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna i usługowa, w ramach którego dopuszcza się realizację przynajmniej jednej z wymienionych funkcji;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U i 2U ustala się:

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

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

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

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG ustala się:

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

§ 13. 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.

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

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

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

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

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KXY ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3**

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

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

- 1) wymagający ukształtowania teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP;
- 2) wymagające kontynuacji kształtowania, uporządkowania i uzupełnienia:
  - a) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1P-U,
  - b) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U i 2U,
  - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-U,
  - d) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN.

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się lokalizacji:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- b) usług uciążliwych;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej z blachy trapezowej i falistej oraz betonowych prefabrykatów wielkogabarytowych;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN- U;
- 5) nakazuje się dla budynków sytuowanych w obrębie działki budowlanej stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;
- 6) nakazuje się stosować kolorystykę:
  - a) elewacje budynków utrzymywać z przewagą tynków o jasnych barwach w odcieniach bieli, jasnego beżu, jasnego brązu, jasnej szarości, z dopuszczeniem zastosowania jako element wykończenia elewacji drewna, kamienia, cegły elewacyjnej lub naturalnej,
  - b) krycie dachów spadzistych z zastosowaniem dachówki lub rozwiązań imitujących jej wygląd (w zakresie formy i koloru) w kolorach ciemnej czerwieni lub brązu.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 7 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U – 3 000 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U – 1 500 m<sup>2</sup>;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U – 500 m<sup>2</sup>.

2. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych określona w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) działek, które będą pełniły funkcję dojazdów i dojazdów;
- 2) działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) działek powstałych w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Dopuszcza się w granicach poszczególnych terenów wydzielenie nowej działki 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 planie.

## **Rozdział 4**

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej; zakaz nie dotyczy 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 odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do istniejącej kanalizacji;

- 4) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;
- 5) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej oraz pojedynczych drzew z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia oraz w sytuacjach uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 6) obowiązek ochrony otworu badawczego wód podziemnych;
- 7) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 8) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych nośników energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
- 9) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, według 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 1MN-U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

#### **§ 21. W granicach planu:**

- 1) wskazuje się obszar wpisany do gminnej ewidencji zabytków, to jest obszar XIX-wiecznej regulacji z pozostałościami tzw. układu gwiaździstego;
- 2) wyznacza się strefę „C” zachowanych elementów zabytkowych, której zasięg przedstawiono na rysunku planu.

**§ 22.** Dla obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i strefy „C”, o których mowa w § 21, ustala się:

- 1) nakaz zachowania i ochrony sieci ulicznej;
- 2) nakaz zachowania układu placu dworcowego wraz z ulicą Kolejową;
- 3) nakaz zachowania układu zieleni.

## **Rozdział 6**

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

**§ 23.** Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych, do których zaliczono teren zieleni nieurządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 1KDD oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 1KXY:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

## **Rozdział 7**

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

**§ 24. 1.** W przypadku, gdy istniejąca zabudowa przekracza ustalone w planie parametry i wskaźniki, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów z zakazem ich powiększania.

**2.** W przypadku, gdy istniejąca zabudowa nie osiąga minimalnych ustalonych w planie parametrów i wskaźników dopuszcza się zachowanie dotychczasowych gabarytów, a w sytuacji rozbudowy i nadbudowy nie ma obowiązku osiągnięcia minimalnych parametrów i wskaźników ustalonych w planie.



3. W przypadku, gdy roboty budowlane przy istniejącej zabudowie nie obejmują zmiany wysokości ani zmiany konstrukcji dachu, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu.

**§ 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IMN ustala się:

- 1) zakaz realizacji budynków oraz tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IMN-U ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji nowej 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 dla istniejących budynku zlokalizowanego w całości poza liniami zabudowy remont, przebudowę, nadbudowę zgodnie z parametrami określonymi w planie;
- 3) dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza liniami zabudowy remont, przebudowę oraz nadbudowę zgodnie z parametrami określonymi w planie oraz rozbudowę uwzględniając wyznaczone linie zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji w obowiązującej linii zabudowy budynków o innej funkcji niż mieszkaniowa i usługowa;
- 5) dla zabudowy gospodarczej i garażowej obowiązek traktowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) obowiązek lokalizowania budynków mieszkaniowych i usługowych z frontu działki budowlanej;
- 7) obowiązek lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych na tyłach działki budowlanej poza bryłą budynków mieszkaniowych i usługowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 1,2, przy czym wyjątek stanowi działka nr ewid. 58 (obręb geodezyjny 16), dla której maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do jej powierzchni wynosi 1,4;
- 8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%, maksymalna 40%, przy czym wyjątek stanowi działka nr ewid. 58 (obręb geodezyjny 16), dla której maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do jej powierzchni wynosi 70%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%, przy czym wyjątek stanowi działka nr ewid. 58 (obręb geodezyjny 16), dla której minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do jej powierzchni wynosi 25%;
- 10) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 10,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 6,0 m;
- 11) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych:
    - wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
    - kąt nachylenia połaci dachowych 20°- 45°,
      - kierunek głównej kalenicy równoległy do wyznaczonej linii zabudowy lub prostopadły do bocznych granic działek,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych:
    - wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,

- kąt nachylenia połaci dachowych 20°- 30°,

- kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej,

c) dla budynków lokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 10° i o głównej kalenicy równoległej do tej granicy,

d) kąty nachylenia nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras;

12) obsługa komunikacyjna poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ i 1KDD oraz poprzez dostęp do drogi publicznej – ulicy Reymonta położonej poza obszarem planu i drogi dojazdowej KD położonej poza obszarem planu (w granicach obowiązującego innego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U i 2U 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, masztów oraz pylonów;

2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U przy sytuowaniu budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej należy zachować odległości i uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

3) dopuszcza się dla istniejących budynków zlokalizowanych w części poza liniami zabudowy remont, przebudowę oraz nadbudowę zgodnie z parametrami określonymi w planie oraz rozbudowę uwzględniając wyznaczone linie zabudowy;

4) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – stacji dystrybucji paliw;

5) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

6) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;

7) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 1,2;

8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%, maksymalna 60%;

9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;

10) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m;

11) geometria dachów:

a) płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,

b) kąty nachylenia nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras,

c) kierunek głównej kalenicy – nie ustala się;

12) obsługa komunikacyjna terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) 1U - poprzez dostęp do dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDL oraz ciągu pieszo-jazdnego oznaczonego symbolem 1KXY,

b) 2U - poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ i 1KDD oraz poprzez dostęp do drogi publicznej – ulicy Alei Grunwaldzkiej położonej poza obszarem planu.

**§ 28.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U 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, masztów oraz pylonów;



- 2) przy sytuowaniu budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej należy zachować odległości i uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 5) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 2,5;
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 10%, maksymalna 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 8) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m;
- 9) geometria dachów:
  - a) płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
  - b) kąty nachylenia nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras,
  - c) kierunek głównej kalenicy - nie ustala się;
- 10) obsługa komunikacyjna poprzez dostęp do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KXY.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) obowiązek indywidualnego ukształtowania zieleni i obiektów małej architektury;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 50%;
- 3) obsługa komunikacyjna poprzez dostęp do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

## **Rozdział 8**

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

§ 30. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 31. Scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 18,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 15°,
  - d) parametry określone w lit. a, b i c nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojazdów i dojazdów oraz działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3 000 m<sup>2</sup>,
  - 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 dojazdów i dojazdów oraz działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25,0 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 dojeżdż i dojazdów oraz działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25,0 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 dojeżdż i dojazdów oraz działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 9**

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

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

§ 33. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochronną od sieci kanalizacji deszczowej Dn 600 mm o szerokości 5,0 m z obu stron od przewodów kanalizacyjnych i całkowitej szerokości 10,0 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

## **Rozdział 10**

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

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

- 1) system dróg publicznych, obsługujących obszar planu, stanowiących fragment ogólnomiejskiego układu komunikacyjnego miasta Sieradza, w skład którego wchodzi: droga główna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDG, droga zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDZ, droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL oraz droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulice: Polskiej Organizacji Wojskowej, Reymonta oraz Aleję Grunwaldzką;
- 3) istniejące drogi zapewniają pełną dostępność komunikacyjną kołową i pieszą do terenów objętych planem;
- 4) dojeżdża lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL i 1KXY przy sytuowaniu budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej należy zachować odległości i uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 1KDD i 1KXY, ustala się:

- 1) 1KDG (ulica Polskiej Organizacji Wojskowej) – droga publiczna sklasyfikowana jako droga główna o zróżnicowanej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, od 24,0 m do 28,0 m, jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 7,0 m;
- 2) 1KDZ (ulica Reymonta) – droga publiczna sklasyfikowana jako droga zbiorcza o zróżnicowanej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, od 17,5 m, jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 6,0 m;

- 3) 1KDL (ulica Kolejowa) – droga publiczna sklasyfikowana jako droga lokalna o zróżnicowanej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, od 28,0 m do 70,0 m, jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,5 m;
- 4) 1KDD (ulica Reymonta) – droga publiczna sklasyfikowana jako droga dojazdowa o zróżnicowanej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, od 12,5 m do 21,0 m w poszerzeniu, jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,0 m;
- 5) 1KXY (ulica Towarowa) – ciąg pieszo-jezdny o zróżnicowanej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, od 13,0 m do 17,0 m.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz w liniach rozgraniczających ciągu pieszego;
- 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.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) w oparciu o istniejącą sieć wodociągową,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy modernizacji 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) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o sieć kanalizacji;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej dopuszcza się wykorzystanie wód na miejscu oraz odprowadzenie ich do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego;
- 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 lub modernizacji 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 15/0,4kV 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;

7) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 18 ust 1 pkt 1;

8) 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 lub modernizacji 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;

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.

**§ 37.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się dla obsługi poszczególnych funkcji ilości miejsc postojowych:

1) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej: minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie;

2) w przypadku realizacji funkcji handlowej: minimum 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;

3) w przypadku realizacji innej funkcji usługowej: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego;

4) w przypadku realizacji funkcji produkcyjnej: minimum 1 miejsce postojowe na każde 4 miejsca pracy.

2. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc postojowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe, na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

3. Realizacja nowej funkcji usługowej pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ust. 1.

4. Miejsca postojowe muszą mieć utwardzoną nawierzchnię.

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

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

## **Rozdział 11**

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

**§ 38.** 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-U, 1MN, 1P-U, 1U i 2U – 30%.

2. Na pozostałych terenach położonych w obszarze objętym planem nie ustala się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 12**

### **Przepisy końcowe**

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

§ 40. 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