

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w rejonie ulic: Olendry Duże, Łąkowa, Witosa i Krakowskie Przedmieście 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 i 1378) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w nawiązaniu do uchwały Nr XVIII/129/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Olendry Duże, Łąkowa, Witosa i Krakowskie Przedmieście 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: Olendry Duże, Łąkowa, Witosa i Krakowskie Przedmieście 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: Olendry Duże, Łąkowa, Witosa i Krakowskie Przedmieście 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 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) zasad 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) 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 górniczych, 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 osadnictwa olenderskiego wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
  - g) strefa „B” ograniczonej ochrony konserwatorskiej,
  - h) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów,
  - i) linie wymiarowe;
- 2) oznaczenia graficzne na rysunku planu, które nie są wymienione w pkt 1, mają charakter informacyjny.

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 nie większym niż 10°;
- 2) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 10°;
- 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 sytuowany budynek lub jego 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) **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.

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN ustala się:

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

§ 8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E i 2E ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL i 2KDL ustala się:

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

§ 10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD ustala się:

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

### **Rozdział 3**

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

§ 11. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające kontynuacji kształtowania, uporządkowania i uzupełnienia – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej z blachy i betonowych prefabrykatów wielkogabarytowych;
- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 4) nakazuje się dla budynków sytuowanych w obrębie działki budowlanej stosowanie jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych z wykorzystaniem wysokiej jakości materiałów wykończeniowych;
- 5) nakazuje się stosować kolorystykę:
  - a) elewacje budynków utrzymywać z przewagą tynków o jasnych barwach w odcieniach bieli, jasnego brązu, jasnego brązu, jasnej szarości, z dopuszczeniem zastosowania jako element wykończenia elewacji drewna, kamienia, cegły elewacyjnej lub naturalnej,
  - b) dachy budynków utrzymywać w tonacji ciemnej czerwieni lub brązu,
  - c) krycie dachów spadzistych z zastosowaniem dachówki ceramicznej lub rozwiązań imitujących jej wygląd (w zakresie formy i koloru) w kolorach ciemnej czerwieni, brązu i ceglastego.

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.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN – 500 m<sup>2</sup>;
- 2) 7MN – 1000 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 wydzielanie 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**

**§ 14.** 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 dotyczących ochrony środowiska, 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 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 istniejących zadrzewień oraz pojedynczych drzew z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia oraz w sytuacjach uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 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 dotyczących ochrony środowiska, według następującej klasyfikacji:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

## **Rozdział 5**

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

**§ 15.** W granicach planu:

- 1) wskazuje się obszar osadnictwa olenderskiego wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 2) wyznacza się strefę „B” ograniczonej ochrony konserwatorskiej Olendry Duże, której zasięg przedstawiono na rysunku planu.

**§ 16. 1.** Dla obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i strefy „B”, o których mowa w § 15, ustala się:

- 1) nakaz zachowania i ochrony sieci ulicznej;
- 2) nakaz zachowania historycznych podziałów własnościowych oraz mieszkalno-ogrodowego charakteru działek;
- 3) dla zabudowy sytuowanej w pierzei ulicy Olendry Duże, to jest bezpośrednio w linii zabudowy, dopuszcza się zabudowę parterową o osiowym układzie elewacji, z dachami o nachyleniu 30- 50<sup>0</sup>, z układem kalenic równoległym do ulicy.

## **Rozdział 6**

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

§ 17. Na obszarze objętym planem dla przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD:

- 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**

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

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.

4. 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.

5. W obowiązującej linii zabudowy oraz bezpośrednio w nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą być sytuowane wyłącznie budynki mieszkalne.

6. Dla istniejącej zabudowy, która jest zlokalizowana w obrębie obowiązującej linii zabudowy, ale się z nią nie styka, dopuszcza się roboty budowlane bez obowiązku osiągnięcia tej linii.

7. Dla istniejącej zabudowy, która jest zlokalizowana w części poza liniami zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę oraz nadbudowę zgodnie z parametrami określonymi w planie oraz rozbudowę z uwzględnieniem wyznaczonych linii zabudowy.

8. Obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży na tyłach nieruchomości poza bryłą budynku mieszkalnego.

9. Dla zabudowy gospodarczej i garażowej nakaz traktowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy.

10. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.

11. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, z możliwością jej remontu, przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy zgodnie z warunkami określonymi dla budynków gospodarczych i garażowych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5 %, maksymalna 30 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30 %;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 10,0 m przy dachach spadowych i maksymalnie 9,0 m przy dachach płaskich,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 6,0 m;



5) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 25°- 40°,
- kierunek głównej kalenicy równoległy do frontu działki budowlanej,

b) budynków gospodarczych i garażowych:

- płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 25°- 40°,
- kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej,
- dla budynków lokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 20° ,

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

6) dla terenu 2MN obowiązek uwzględnienia przepisów § 16;

7) obsługa komunikacyjna terenów:

- 1MN - poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 1KDD i 2KDD oraz drogi publicznej – ulicy Krakowskie Przedmieście położonej poza obszarem planu,
- 2MN - poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDD, 3KDD i 4KDD,
- 3MN - poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDD i 2KDD oraz dróg publicznych – ulicy Krakowskie Przedmieście i ulicy Witosa położonych poza obszarem planu,
- 4MN - poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDD, 3KDD i 4KDD oraz drogi publicznej – ulicy Witosa położonej poza obszarem planu,
- 5MN - poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: 2KDL, 4KDD i 5KDD oraz drogi publicznej – ulicy Witosa położonej poza obszarem planu,
- 6MN - poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4KDD i 5KDD.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5 %, maksymalna 25 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 8,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 6,0 m;

5) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
- kąt nachylenia połaci dachowych 30°- 50°,
- dla budynków sytuowanych wzdłuż ulicy Olendry Duże w obowiązującej linii zabudowy lub bezpośrednio w nieprzekraczalnej linii zabudowy – główna kalenica równoległa do tej ulicy, przy czym dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej geometrii dachu,
- dla pozostałych budynków kierunek głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy działki budowlanej, przy czym dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki

budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 25° i o kierunku głównej kalenicy równoległym do tej granicy działki budowlanej, przy której jest lokalizowany budynek,

b) budynków gospodarczych i garażowych:

- spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
- kąt nachylenia połaci dachowych 25°- 40°,
- kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej,
- dla budynków lokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 20°,

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

6) obowiązek uwzględnienia przepisów § 16;

7) obsługa komunikacyjna terenu poprzez dostęp do dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 4KDD i 5KDD.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E i 2E ustala się:

- 1) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5 %, maksymalna 30 %;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40 %;
- 4) wysokość zabudowy – maksymalnie 4,0 m;
- 5) geometria dachów – kąt nachylenia połaci dachowych do 20°;
- 6) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) 1E - poprzez dostęp do drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL,
  - b) 2E - poprzez dostęp do drogi publicznej oznaczonej symbolem 4KDD.

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

**§ 22.** Na rysunku planu wskazano obszar, który zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego sporządzonymi na podstawie przepisów odrębnych, narażony jest na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

## **Rozdział 9**

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

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

**§ 24.** Scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami : 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN – 500,0 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem 7MN – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 18,0 m;



- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 30° z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego ulicy Olendry Duże, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 60° z tolerancją maksymalnie 5°;
- 5) parametry określone w pkt 1, 2, 3 i 4 nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojazdów i dojazdów oraz działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 10**

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

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

## **Rozdział 11**

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

**§ 26.** 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: drogi lokalne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL i 2KDL oraz drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD oraz istniejące drogi położone poza obszarem;
  - 2) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez ulice: Krakowskie Przedmieście, Olendry Duże, Łąkowa i Witosza;
  - 3) dojeżdża lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD ustala się:
- 1) 1KDL (ulica Olendry Duże) – droga gminna sklasyfikowana jako droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu; jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,0 m;
  - 2) 2KDL (ulica Łąkowa) – część drogi gminnej sklasyfikowanej jako droga lokalna o zróżnicowanej szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu; jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,0 m;
  - 3) 1KDD (ulica Wesoła) – droga gminna sklasyfikowana jako droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu; jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,0 m;
  - 4) 2KDD (ulica Działkowa) – droga gminna sklasyfikowana jako droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 17,0 m, z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu; jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,0 m;
  - 5) 3KDD (ulica Wesoła) – droga gminna sklasyfikowana jako droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu; jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,0 m;
  - 6) 4KDD (ulica Wspólna) – droga gminna sklasyfikowana jako droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 17,0 m, z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu; jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,0 m;

7) 5KDD (ulica Sąsiedzka) – droga gminna sklasyfikowana jako droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 17,0 m, z poszerzeniem w rejonach skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu; jednojezdniowa, szerokość jezdni – minimum 5,0 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 drogi lokalnej i dojazdowej, 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:
  - 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 miejską sieć kanalizacji;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się wykorzystanie wód na miejscu oraz odprowadzenie ich do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu 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 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 z zakresu odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 12 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.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN – minimum 1 miejsce do parkowania na jedno mieszkanie;
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach terenów dróg publicznych - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. Miejsca parkingowe muszą mieć utwardzoną nawierzchnię.

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

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

## **Rozdział 12**

### **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, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN – 30%.

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

## **Rozdział 13**

### **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.