

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowa, Łąkowa, Olendry Duże 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 2021 r. poz. 1372 i 1834) 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, 922, 1873 i 1986), w nawiązaniu do uchwały Nr XLII/283/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Wierzbowa, Łąkowa, Olendry Duże 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: Wierzbowa, Łąkowa, Olendry Duże 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: Wierzbowa, Łąkowa, Olendry Duże 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) 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 górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) 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) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego,
 - g) stanowisko archeologiczne,
 - h) granica strefy ochrony archeologicznej,
 - i) obszar osadnictwa przedmiejskiego wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - j) obszar Przedmieścia Krakowskiego wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - k) obszar osadnictwa olenderskiego wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - l) strefa „B” ograniczonej ochrony konserwatorskiej,
 - m) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
 - n) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów;
- 2) oznaczenia graficzne na rysunku planu, które nie są wymienione w pkt 1, mają charakter informacyjny.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy 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) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 2 uchwały;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzuty poziome wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 14) **teren** – 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;
- 15) **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. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których ustala się następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **MN-U**;

- 3) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony symbolem **E**;
- 4) tereny dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;
- 5) teren dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

2. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami cyfrowymi i literowymi, w których część cyfrowa oznacza kolejne numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu a części literowe określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające kontynuacji kształtowania, uporządkowania i uzupełnienia:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U.

§ 8. 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;
- 5) 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 ceramicznej lub rozwiązań imitujących jej wygląd (w zakresie formy i koloru) w kolorach ciemnej czerwieni, brązu i ceglatego.

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.

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

- 1) 1MN, 2MN, 3MN i 4MN – 500 m²;
- 2) 5MN, 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U – 1000 m².

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

- 1) działek, które będą pełniły funkcję 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

§ 10. 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 i 5MN ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U i 3MN-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

§ 11. Wskazuje się obszary wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) obszar osadnictwa przedmiejskiego o chronologii nowożytnej (XVII-XVIII wiek) w rejonie ulic Wierzbowej i Opłotki;
- 2) obszar Przedmieścia Krakowskiego;
- 3) obszar osadnictwa olenderskiego.

§ 12. 1. Wskazuje się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 47;
- 2) dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 73.

2. Dla obiektów wskazanych w ust. 1 ustala się zasady ochrony:

- 1) nakaz zachowania budynku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) nakaz stosowania stolarki uwzględniającej geometrię, proporcje i materiał stolarski, stanowiące cechy historyczne budynku;
- 3) zakaz lokalizacji na elewacjach i połaciach dachowych budynków od strony przestrzeni publicznych urządzeń infrastruktury technicznej między innymi: anten telewizyjnych, klimatyzatorów, solarów, skrzynek elektroenergetycznych;
- 4) zakaz termomodernizacji budynku w sposób powodujący utratę cech historycznych elewacji;

- 5) dopuszcza się roboty budowlane polegające na odtworzeniu cech historycznych budynku, które uległy zniszczeniu lub przekształceniu;
- 6) dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynku zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 2-4 oraz w § 18;
- 7) w przypadku wyłączenia budynku z gminnej ewidencji zabytków lub całkowitego zniszczenia budynku, dopuszcza się realizację nowej zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 18.

§ 13. 1. Wyznacza się strefę „B” ograniczonej ochrony konserwatorskiej Olendry Duże, której zasięg przedstawiono na rysunku planu.

2. W strefie „B” 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- 50⁰, z układem kalenic równoległym do ulicy.

§ 14. 1. W obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne, które wskazano na rysunku planu.

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 15. 1. Wyznacza się strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego, której granicę przedstawiono na rysunku planu.

2. W strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych lub dokonania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych z formie nadzoru archeologicznego, na zasadach i warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 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

§ 17. 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.

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, usługowe i mieszkalno-usługowe.

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, usługowego lub mieszkalno-usługowego.

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

10. Dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN 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:

- dla terenów 1MN i 2MN – maksymalnie 10,0 m,

- dla terenów 3MN i 4MN – maksymalnie 9,0 m,

b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 4,5 m;

5) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych – 25°- 40°,

- dla budynków lokalizowanych wzdłuż ulic Krakowskie Przedmieście, Olendry Duże i Wierzbowej w obowiązującej linii zabudowy kierunek głównej kalenicy równoległy odpowiednio do ulicy,

- dla działek narożnych u zbiegu ulicy Krakowskie Przedmieście z ulicą Olendry Duże i ulicą Wierzbową, dopuszcza się dachy łamane, których kalenice są równoległe odpowiednio do każdej z ulic,

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

- dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 20° i o kierunku głównej kalenicy równoległym do tej granicy działki budowlanej, przy której jest lokalizowany budynek, przy czym zapis ten nie dotyczy budynków lokalizowanych wzdłuż ulicy Krakowskie Przedmieście w obowiązującej linii zabudowy,

b) budynków gospodarczych i garażowych:

- spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych - 20°- 40°,

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

- dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 10°,

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

d) dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej geometrii dachu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN 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 8,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 4,5 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych - 30°- 50°,
 - dla budynków lokalizowanych wzdłuż ulicy Olendry Duże w obowiązującej linii zabudowy – główna kalenica równoległa do tej ulicy,
 - dla pozostałych budynków kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej,
 - 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 – 20°- 40°,
 - kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej,
 - dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 10° ,
 - c) kąty nachylenia połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras,
 - d) dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej geometrii dachu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U 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, usługowych i mieszkalno – usługowych:
 - dla terenów 1MN-U i 2MN-U – maksymalnie 10,0 m,
 - dla terenu 3MN-U – maksymalnie 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 4,5 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych:
 - spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 30°- 40°,

- dla budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulic Krakowskie Przedmieście i Wierzbowej kierunek głównej kalenicy równoległy odpowiednio do ulicy,
- dla pozostałych budynków kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do bocznej granicy 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 bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o minimalnym kącie nachylenia 10°,

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

d) budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej geometrii dachu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E 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°.

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.

§ 23. 1. W bezpośrednim sąsiedztwie wału przeciwpowodziowego położonego poza granicami planu wyznacza się strefę ochrony wału przeciwpowodziowego, której granica wskazana jest na rysunku planu.

2. Strefa, o której mowa w ust. 1, stanowi 50,0 metrowy pas od stopy wału przeciwpowodziowego, gdzie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego.

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

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 26. 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, 1MN- U, 2MN-U i 3MN-U można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – 500,0 m²,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: 5MN, 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U – 1000 m²;
- 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 10° 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 – 80° z tolerancją maksymalnie 10°;
- 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

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 27. 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 droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDD oraz istniejące drogi położone poza obszarem;
 - 2) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez ulice: Krakowskie Przedmieście, Wierzbowa, Łąkowa i Olendry Duże;
 - 3) dojeżdża lub dojeżdża wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.
2. Dla terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL i 1KDD ustala się:
- 1) 1KDL (ulica Wierzbowa) – droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 27,0 m;
 - 2) 2KDL (ulica Łąkowa) – droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 13,0 m;
 - 3) 1KDD (ulica Opłotki) – droga dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 7,5 m do 25,0 m.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg lokalnych i drogi 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.

§ 29. 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 § 8 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.

§ 30. 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 m² powierzchni sprzedaży;
- 3) w przypadku realizacji innej funkcji usługowej: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni lokalu użytkowego;

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. Miejsca parkingowe muszą mieć utwardzoną nawierzchnię.

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

5. Miejsca postojowe 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

§ 31. 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, 1MN-U, 2MN-U i 3MN-U – 30%.

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

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.