

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żeromskiego i Krasawna 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 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w nawiązaniu do uchwały Nr L/343/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Żeromskiego i Krasawna 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: Żeromskiego i Krasawna 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: Żeromskiego i Krasawna 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) 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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, a także 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 zakazu 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) stanowiska archeologiczne,

g) granice stref ochrony archeologicznej,

h) granica strefy ochrony krajobrazu naturalnego,

i) studnie ujęcia wód podziemnych,

j) tereny ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych,

k) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów,

l) linie wymiarowe;

2) informacyjnymi niestanowiącymi ustaleń planu:

a) granica korytarza ekologicznego,

b) istniejący wodociąg,

c) ciek Krasawa,

d) projektowana droga zbiorcza w obowiązującym innym planie miejscowym (KZ),

e) źródło wód termalnych „Sieradz”.

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) **adaptacji** – należy przez to rozumieć przeznaczenie istniejącego budynku lub obiektu budowlanego do zachowania, z możliwością remontu i przebudowy,
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 10°;
- 3) **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;
- 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) **modernizacji** – należy przez to rozumieć unowocześnienie, uwspółcześnienie, trwałe ulepszenie istniejącego obiektu budowlanego prowadzące do zwiększenia jego wartości użytkowej;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w §2 uchwały;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzuty poziome wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 14) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 15) **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;
- 16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sieradzu;
- 17) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 18) **zieleni niskiej** - należy przez to rozumieć zieleń w postaci łąk lub ogrodów.

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 przeznaczenia:

- 1) 1MN-U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, w ramach którego dopuszcza się realizację przynajmniej jednej z wymienionych funkcji;
- 2) 1MN, 2MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) 1ZN, 2ZN – zieleń niska;
- 4) 1WZ, 2WZ - infrastruktura techniczna – wodociągi;
- 5) 1KDL, 2KDL – droga publiczna (lokalna);
- 6) 1KDW, 2KDW – droga wewnętrzna.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) wymagający ukształtowania teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-U;
- 2) wymagające kontynuacji kształtowania, uporządkowania i uzupełnienia:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN,
 - b) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami 1WZ i 2WZ,
 - c) tereny zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZN i 2ZN.

§ 8. 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 m²,
 - b) usług uciążliwych;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej z blachy trapezowej i falistej oraz betonowych prefabrykatów wielkogabarytowych;
- 4) nakazuje się dla budynków sytuowanych w obrębie działki budowlanej stosowania 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 lub rozwiązań imitujących jej wygląd (w zakresie formy i koloru) w kolorach ciemnej czerwieni, brązu lub czerni.

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:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U – 1 200 m²;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN – 1 000 m².

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

§ 10. 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 - 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 miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;
- 5) obowiązek ochrony istniejących studni ujęcia wód podziemnych;
- 6) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 7) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych nośników energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
- 8) 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-U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 11. 1. W obszarze objętym planem występują 2 stanowiska 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.

§ 12. 1. Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, których granice 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.

§ 13. W obszarze planu wyznacza się strefę ochrony krajobrazu naturalnego, której granicę przedstawiono na rysunku planu, dla której ustala się:

- a) nakaz pozostawienia terenu otwartego,
- b) zakaz zabudowy, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 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

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-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) obowiązek lokalizowania budynków mieszkalnych lub usługowych z frontu działki budowlanej;
- 3) obowiązek lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych na tyłach działki budowlanej poza bryłą budynków frontowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,6;
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%, maksymalna 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 6,0 m;
- 9) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych:
 - wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 20°- 45°,
 - kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 10°- 30°,
 - kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do bocznych granic działki budowlanej,

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

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

10) zakaz wykonywania stałych nasadzeń drzew i krzewów nad wodociągiem \varnothing 500 oraz w odległości do 2 m po obu stronach od osi wodociągu.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN ustala się:

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) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;

4) 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;

5) w przypadku, gdy roboty budowlane przy istniejącej zabudowie nie obejmują zmiany wysokości ani zmiany konstrukcji dachu, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu;

6) obowiązek lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych na tyłach działki budowlanej poza bryłą budynków frontowych;

7) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

8) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,6;

9) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%, maksymalna 30%;

10) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;

11) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m;

12) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,

- kąt nachylenia połaci dachowych 20°- 45°,

- kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do bocznych granic działki budowlanej,

b) budynków gospodarczych i garażowych:

- wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,

- kąt nachylenia połaci dachowych 10°- 30°,

- kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do bocznych granic działki budowlanej,

a) dla budynków lokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o głównej kalenicy równoległej do tej granicy,

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

13) zakaz wykonywania stałych nasadzeń drzew i krzewów nad wodociągiem \varnothing 500 oraz w odległości do 2 m po obu stronach od osi wodociągu.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN i 2ZN ustala się:

- 1) realizacja zieleni niskiej jako kontynuacja zagospodarowania terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie poza granicą planu;
- 2) zachowanie zieleni z utrzymaniem naturalnych siedlisk i zbiorowisk roślinnych;
- 3) zakaz wykonywania stałych nasadzeń drzew i krzewów nad wodociągiem \varnothing 500 oraz w odległości do 2 m po obu stronach od osi wodociągu;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych poza urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu w pasie o szerokości min. 1,5 m wzdłuż ciek Krasawa, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu;
- 6) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZN dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem powiększania powierzchni zabudowy i zwiększania wysokości;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 80%.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WZ i 2WZ ustala się:

- 1) adaptacja istniejącej studni ujęcia wód podziemnych;
- 2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,1;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%, maksymalna 10%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) wysokość zabudowy – maksymalnie 7,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - płaskie lub wielospadowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 10° - 30° ,
 - kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontu działki budowlanej.

Rozdział 8

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

§ 19. 1. W granicach planu znajdują się 2 tereny ochrony bezpośredniej studni ujęcia wód podziemnych „Kłocko”, które zostały ustanowione na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na terenach ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych, o których mowa w ust. 1, obowiązują zakazy i nakazy zawarte w przepisach odrębnych dotyczących prawa wodnego.

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

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

§ 22. 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 – 1200,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° ,

- 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;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1 000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 5°,
 - 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 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 23. 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;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulice Żeromskiego oraz Krasawna;
- 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.

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

- 1) 1KDL (ulica Żeromskiego) – droga publiczna sklasyfikowana jako droga lokalna o zróżnicowanej szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 19,5 m do 25,0 m;
- 2) 2KDL (ulica Krasawna) – droga publiczna sklasyfikowana jako droga lokalna o zróżnicowanej szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 15,0 m.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW ustala się:

- 1) 1KDW – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 5,5 m;
- 2) 2KDW – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 5,0 m.

§ 24. 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;
- 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.

§ 25. 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 sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów zieleni niskiej 1ZN i 2ZN oraz terenów infrastruktury technicznej 1WZ i 2WZ, powierzchniowo na teren własnej działki albo w inny alternatywny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MN-U, z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN i 2MN, terenów dróg publicznych, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po uprzednim podczyszczeniu ścieków albo w inny alternatywny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed splotem wód opadowych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w oparciu o istniejącą i projektowaną 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 cieplną:
 - 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 § 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.

§ 26. 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. 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 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

§ 27. 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 i 2MN – 30%.

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

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sieradzu

Urszula Rozmarynowska