

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego w rejonie ulicy Orzeszkowej 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 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w nawiązaniu do uchwały Nr LXXXI/552/2023 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Orzeszkowej 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 ulicy Orzeszkowej 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 ulicy Orzeszkowej w Sieradzu.

2. Plan miejscowy obejmuje część tekstową, stanowiącą treść niniejszej uchwały oraz część graficzną, stanowiącą rysunek planu. Granica obszaru, dla którego niniejszy plan stanowi akt prawa miejscowego, określona została na rysunku planu.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej 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 niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej 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, 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 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) miejsce końca linii zabudowy,
 - e) granica strefy ochrony krajobrazu naturalnego,
 - f) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów,
 - g) wymiarowanie (m);
- 2) informacyjnymi niestanowiącymi ustaleń planu:
 - a) granica korytarza ekologicznego,
 - b) istniejąca kanalizacja sanitarna 800 i 1000,
 - c) istniejąca kanalizacja deszczowa 1400 i 1600,
 - d) złoża wód termalnych „Sieradz”,
 - e) projektowana droga zbiorcza w obowiązującym innym planie miejscowym.

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 10°;
- 2) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych równym lub większym niż 10°, przy czym dach jednospadowy to dach o jednej połaci, a dach wielospadowy to dach o minimum dwóch połaciach dachowych;

- 3) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **karcie parkingowej** – należy przez to rozumieć kartę, o której mowa w ustawie o ruchu drogowym;
- 6) **miejscu końca linii zabudowy** – należy przez to rozumieć miejsce, w którym kończy się ustalony przebieg 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) **niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć źródła ciepła i energii, w tym odnawialne źródła energii, które nie powodują zanieczyszczenia ponad dopuszczalne normy;
- 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 oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 12) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 13) **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;
- 14) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sieradzu;
- 15) **zieleni naturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń w postaci łąk, tradycyjnych upraw 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) 1MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) 1MNW-MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 3) 1MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) 1MNW-MNB-MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 5) 1ZN – teren zieleni naturalnej;
- 6) 1ZPN – teren zieleni urządzonej niskiej;
- 7) 1WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

- 8) 1KDL – teren drogi lokalnej;
- 9) 1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) wymagające ukształtowania – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) wymagające ochrony – teren zieleni naturalnej.

§ 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 trapezowej lub falistej;
- 3) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” oraz winylowych;
- 4) zakazuje się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych, z dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury;
- 5) nakazuje się dla budynków istniejących i nowych sytuowanych w obrębie tej samej działki budowlanej stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;
- 6) nakazuje się lokalizowanie budynków mieszkalnych z frontu działki budowlanej;
- 7) nakazuje się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych na tyłach działki budowlanej poza bryłą budynków frontowych.

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 zabudowy wolnostojącej – 1 400 m²;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej – 1 000 m², przy czym powierzchnia dotyczy działki dla jednego budynku;
- 3) dla zabudowy szeregowej i grupowej – 500 m², przy czym powierzchnia dotyczy działki dla jednego budynku.

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

- 1) działek, które będą pełniły funkcję dojeżdż 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 oraz w celu regulacji granic.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. Dla obszaru objętego planem ustala się 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 inwestycji celu publicznego, w tym również

w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;

- 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 mieście;
- 3) zakaz prowadzenia działalności mogących negatywnie wpłynąć na stan wód;
- 4) obowiązek odprowadzenia ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;
- 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 źródeł 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW, 1MNW-MNB, 1MNS i 1MNW-MNB-MNS ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Na obszarze objętym planem dla przestrzeni publicznych, do których zaliczono teren zieleni urządzonej niskiej oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZPN, teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL i teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR:

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

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

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

- 1) nakaz pozostawienia terenu otwartego;
- 2) zakaz zabudowy, o ile w ustaleniach szczegółowych nie określono inaczej.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 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. Lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej.

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

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 1MNW-MNB i 1MNW-MNB-MNS:

- 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 9,0 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 20°- 40°,
 - kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do bocznych granic działek,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 10° – 30°;
- 6) kąty nachylenia nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras;
- 7) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej obowiązek sytuowania zabudowy w układzie równoległym do ulicy Kochanowskiego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR;
- 8) zakaz wykonywania stałych nasadzeń drzew i krzewów nad kanalizacją sanitarną Ø 800 i Ø 1000 oraz w odległości do 2 m po obu stronach od osi kanalizacji.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNS 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 – 35%;
- 4) wysokość zabudowy – maksymalnie 11,0 m;
- 5) geometria dachów budynków mieszkalnych:
 - a) dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych 20°- 45°,
 - c) kierunek głównej kalenicy prostopadły do bocznych granic działki;
- 6) kąty nachylenia nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras.

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

- 1) nakaz realizacji zieleni niskiej;
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych poza urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 80%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN ustala się:

- 1) nakaz utrzymania zieleni jako kontynuacji zagospodarowania terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie poza granicą planu;
- 2) nakaz zachowania zieleni z utrzymaniem naturalnych siedlisk i zbiorowisk roślinnych;

- 3) zakaz wykonywania stałych nasadzeń drzew i krzewów nad kanalizacją sanitarną \varnothing 800 oraz kanalizacją deszczową \varnothing 1400 i \varnothing 1600 oraz w odległości do 2 m po obu stronach od osi tych sieci infrastrukturalnych;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych poza obiektami małej architektury ogrodowej, urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu w pasie o szerokości min. 1,5 m wzdłuż cieku Krasawa oznaczonego symbolem 1WS;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 80%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się zachowanie i utrzymanie powierzchniowych wód otwartych – ciek Krasawa.

Rozdział 8

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

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

2. Cały obszar objęty planem miejscowym jest położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 312 „Sieradz”, w granicach którego obowiązują zasady ochrony wód podziemnych wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 20. 1. Scalania 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 1MNW:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1400,00 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna od 70° do 90°;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-MNB:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - przeznaczanej pod zabudowę wolnostojącą – 1400 m²,
 - przeznaczanej pod zabudowę bliźniaczą – 1000 m², przy czym powierzchnia dotyczy działki dla jednego budynku,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - przeznaczanej pod zabudowę wolnostojącą – 25 m,
 - przeznaczanej pod zabudowę bliźniaczą – 20 m², przy czym szerokość dotyczy działki dla jednego budynku,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna od 70° do 90°;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-MNB-MNS:
 - a) minimalna powierzchnia działki:
 - przeznaczanej pod zabudowę wolnostojącą – 1400 m²,
 - przeznaczanej pod zabudowę bliźniaczą – 1000 m², przy czym powierzchnia dotyczy działki dla jednego budynku,

- przeznaczonej pod zabudowę szeregową lub grupową – 500 m², przy czym powierzchnia dotyczy działki dla jednego budynku,
 - b) minimalna szerokość frontu działki:
 - przeznaczanej pod zabudowę wolnostojącą – 25 m,
 - przeznaczanej pod zabudowę bliźniaczą – 20 m², przy czym szerokość dotyczy działki dla jednego budynku,
 - przeznaczanej pod zabudowę szeregową lub grupową – 8,00 m², przy czym szerokość dotyczy działki dla jednego budynku,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna od 70° do 90°;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNS:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 8,00 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna od 70° do 90°.
2. Parametry określone w punktach 1, 2, 3 i 4 nie dotyczą 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

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

- 1) system dróg publicznych, obsługujących obszar planu, stanowiących fragment ogólnomiejskiego układu komunikacyjnego miasta Sieradza, w skład którego wchodzi droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulicę Orzeszkowej;
- 3) istniejąca droga zapewnia pełną dostępność komunikacyjną kołową i pieszą do terenów objętych planem;
- 4) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL (ulica Orzeszkowej) ustala się – droga publiczna sklasyfikowana jako droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających zmienna od 12,0 m do 36,0 m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR ustala się – droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m.

§ 22. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszystkich mediów:

- 1) w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR;
- 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.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową;
- 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 komunalnych w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenu zieleni urządzonej niskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1ZPN i z terenu zieleni naturalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1ZN – powierzchniowo na teren własnej działki albo w inny alternatywny sposób, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 1MNW-MNB, 1MNS i 1MNW-MNB-MNS, terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL i 1KR głównie do 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 sływem 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) 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;
- 8) gromadzenie odpadów komunalnych na działkach w indywidualnych pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i opróżnianie ich w ramach miejskiego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 24. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny i minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy wyodrębniony w budynku mieszkalnym.

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 postojowe 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

§ 25.1. 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: 1MNW, 1MNW-MNB, 1MNS i 1MNW-MNB-MNS – 30%.

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

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sieradzu

Magdalena Słupińska