

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Sieradzu
z dnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Targowa, Krakowskie Przedmieście, Oksińskiego, Krasawna i Żeromskiego 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, 572, 1463 i 1688) 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, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w nawiązaniu do uchwały Nr LIV/364/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 23 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Targowa, Krakowskie Przedmieście, Oksińskiego, Krasawna i Żeromskiego 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: Targowa, Krakowskie Przedmieście, Oksińskiego, Krasawna i Żeromskiego 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: Targowa, Krakowskie Przedmieście, Oksińskiego, Krasawna i Żeromskiego 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, 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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) obowiązująca linia zabudowy,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - e) miejsce końca linii zabudowy,
 - f) obiekt wpisany do rejestru zabytków,
 - g) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
 - h) obszar przedkolacyjnej osady targowej, tak zwana Poświętna Górka lub Wójtostwo, wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - i) obszar Przedmieścia Krakowskiego, wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - j) obszar zabudowy mieszkalnej z pierwszej połowy XX wieku – osiedle Powstańców Warszawy, wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
 - k) strefa „B” ograniczonej ochrony konserwatorskiej,
 - l) strefa „C” ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
 - m) granica strefy ochrony krajobrazu naturalnego,
 - n) granica strefy ochrony archeologicznej,

- o) stanowisko archeologiczne,
 - p) ujęcie wód podziemnych,
 - q) skarpa wraz z zielenią,
 - r) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów,
 - s) wymiarowanie (m);
- 2) oznaczenia graficzne na rysunku planu, które nie są wymienione w pkt 1, mają charakter informacyjny.

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

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

- 1) **dachu jednospadowym** – należy przez to rozumieć dach o jednej połąci, której kąt nachylenia jest równy lub większy niż 10° ;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych mniejszym niż 10° ;
- 3) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o minimum dwóch połąciach, których kąt nachylenia jest równy lub większy niż 10° ;
- 4) **dośćępie do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) **karcie parkingowej** – należy przez to rozumieć kartę, o której mowa w ustawie o ruchu drogowym;
- 7) **miejscu końca linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje koniec wskazanego rodzaju jednej z linii zabudowy;
- 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, z zakazem jej przekraczania zabudową w kierunku linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu, zakaz ten nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, pilaster, ryzalit, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz inny detal wystroju architektonicznego;
- 10) **niskoemisyjnych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć źródła ciepła i energii, w tym odnawialne źródła ciepła, które nie powodują zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy;
- 11) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której musi być sytuowany budynek lub jego część, z zakazem jej przekraczania zabudową w kierunku linii rozgraniczającej drogi, zakaz ten nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, pilaster, ryzalit, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz inny detal wystroju architektonicznego;
- 12) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 2 uchwały;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzuty poziome wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 15) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;

- 16) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obowiązuje i musi przeważać na danym terenie;
- 17) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 18) **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;
- 19) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sieradzu;
- 20) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla ustalonego przeznaczenia na danym terenie;
- 21) **zieleni niskiej** – należy przez to rozumieć zielen naturalną i ogrody.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, które nie zostały zdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć w sposób zgodny z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dla których ustala się przeznaczenie:

- 1) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 7MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
- 3) 1MW i 2MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) 1MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w ramach którego dopuszcza się realizację przynajmniej jednej z wymienionych funkcji;
- 5) 1U-MW i 2U-MW – tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - a) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 6) 1UO i 2UO – tereny zabudowy usługowej z zakresu usług oświaty, edukacji i wychowania;
- 7) 1U i 2U – tereny zabudowy usługowej;
- 8) 3U – tereny zabudowy usługowej z zakresu usług handlu;
- 9) 1UR – teren zabudowy usługowej z zakresu usług kultu religijnego;
- 10) 1P-U – teren zabudowy produkcyjno-usługowej, w ramach którego dopuszcza się realizację przynajmniej jednej z wymienionych funkcji;
- 11) 1ZN, 2ZN, 3ZN i 4ZN – tereny zieleni niskiej;
- 12) 1ZN-WS – teren zieleni niskiej i wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) 1KG – teren garaży;
- 14) 1KDZ i 2KDZ – tereny dróg publicznych (zbiorczych);
- 15) 1KDL i 2KDL – tereny dróg publicznych (lokalnych);
- 16) 1KDD, 2KDD i 3KDD – tereny dróg publicznych (dojazdowych);
- 17) 1KXY – ciąg pieszo-jezdny.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7.1. Na obszarze objętym planem ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy z poszanowaniem historycznego układów ulic i obiektów zabytkowych,
 - b) zachowania i ochrony elementów systemu ekologicznego miasta – doliny Krasawy;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 3) zakaz lokalizacji usług uciążliwych, stacji obsługi samochodów, hurtowni i składów, punktów zbierania i przetwarzania odpadów;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 5) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej z blachy falistej oraz z nieotynkowanych betonowych prefabrykatów wielkogabarytowych;
- 6) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” i winylowych;
- 7) nakazuje się dla budynków sytuowanych w obrębie działki budowlanej stosowanie w wykończeniu elewacji spójnych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;
- 8) nakazuje się 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.

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.

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

- 1) 1MN, 3MN – 300,0 m²;
- 2) 2MN, 4MN, 6MN i 1MN-U – 500,0 m²;
- 3) 5MN – 80,0 m²;
- 4) 7MN – 200,0 m²;
- 5) 2MW – 800,0 m²;
- 6) 1U-MW, 2U-MW, 1U, 2U i 3U – 1500,0 m²;
- 7) 1UO, 2UO i 1P-U – 2000,0 m²;
- 8) 1KG – 40,0 m².

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.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. 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 inwestycji celu publicznego, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 4) zakaz gromadzenia odpadów na terenie działek z wyłączeniem czasowego gromadzenia odpadów w pojemnikach i workach na śmieci wraz z ich segregacją i pozbyciem się zgodnie ze zorganizowanym systemem utrzymania porządku w gminie oraz z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do istniejącej kanalizacji;
- 6) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;
- 7) obowiązek zachowania istniejących zadrzewień oraz pojedynczych drzew z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia, kolizji z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego, w sytuacji uzasadnionej potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz w sytuacji warunkującej realizację ustaleń planu;
- 8) obowiązek ochrony istniejących ujęć wód podziemnych;
- 9) obowiązek ochrony istniejącej skarpy wraz z zielenią wskazanej na rysunku planu;
- 10) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
- 11) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 12) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, według następującej klasyfikacji:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW i 2MW ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 1U-MW i 2U-MW ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UO i 2UO ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. 1. Wskazuje się obiekt wpisany do rejestru zabytków i ujęty w gminnej ewidencji zabytków – kaplica dworska pod wezwaniem św. Kajetana murowana z początku XX wieku (nr rej. 381/A).

2. Wszelkie działania podejmowane przy obiekcie wskazanym w ust. 1 muszą odbywać się zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 11.1 Wskazuje się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) dom zlokalizowany przy ulicy Targowej 7;
- 2) dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 36;
- 3) dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 40;
- 4) dom zlokalizowany przy ulicy Krakowskie Przedmieście 42;
- 5) zespół dawnego Browaru przy ulicy Oksińskiego z budynkami hali produkcyjnej i administracji z drugiej połowy XIX wieku.

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

- 1) nakaz stosowania stolarki uwzględniającej geometrię, proporcje i materiał stolarski, stanowiące cechy historyczne danego budynku;
- 2) zakaz termomodernizacji budynku w sposób powodujący utratę cech historycznych elewacji;
- 3) zakaz lokalizacji na elewacjach i połaciach dachowych budynków od strony przestrzeni publicznych urządzeń infrastruktury technicznej między innymi: anten nadawczo-odbiorczych, klimatyzatorów, solarów, skrzynek elektroenergetycznych;
- 4) dopuszcza się roboty budowlane polegające na odtworzeniu cech historycznych budynku, które uległy zniszczeniu lub przekształceniu;
- 5) dopuszcza się roboty budowlane zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 1-4 oraz w Rozdziale 7, przy czym obowiązuje zachowanie dotychczasowej wysokości i geometrii dachu;
- 6) w przypadku wyłączenia budynku z gminnej ewidencji zabytków lub całkowitego zniszczenia budynku, dopuszcza się realizację nowej zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 7.

§ 12. Wskazuje się obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) obszar przedlokacyjnej osady targowej, tak zwana Poświętna Górka lub Wójtostwo;
- 2) obszar Przedmieścia Krakowskiego;
- 3) zespół zabudowy mieszkalnej z pierwszej połowy XX wieku – osiedle Powstańców Warszawy.

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

2. W strefie „B” oraz na obszarze przedlokacyjnej osady targowej, tak zwanej Poświętnej Górze lub Wójtostwie i obszarze Przedmieścia Krakowskiego, o których mowa w § 12 pkt 1 i 2, ustala się:

- 1) nakaz zachowania i ochrony sieci ulicznej;
- 2) nakaz zachowania historycznych podziałów własnościowych;
- 3) nakaz zachowania przebiegu skarpy wzdłuż ulicy Krakowskie Przedmieście na odcinku między ulicą Wierzbową i Oksińskiego wraz z zielenią towarzyszącą;
- 4) planowaną budowę należy harmonijnie zakomponować w stosunku do istniejącego pod względem skali i sposobu ukształtowania bryły oraz artykulacji elewacji zewnętrznych, rytmu i poziomu osadzenia otworów – w taki sposób, aby tworzyła z nim spójną kompozycyjnie całość;
- 5) należy zastosować tradycyjne, bądź nawiązujące do tradycji, rozwiązania materiałowe w wyprawie elewacji, pokryciu dachowym i stolarce otworowej;
- 6) na elewacji zewnętrznej, pokryciu dachowym i w stolarce otworowej należy zastosować neutralną kolorystykę, dostosowaną do sposobu opracowania budynków w najbliższym sąsiedztwie;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niebędących budynkami, o wysokości powyżej 10 m.

§ 14.1. Wyznacza się strefę „C” ochrony zachowanych elementów zabytkowych zabudowy osiedlowej, której zasięg przedstawiono na rysunku planu.

2. W strefie „C” oraz na obszarze zespołu zabudowy mieszkalnej z pierwszej połowy XX wieku –

osiedle Powstańców Warszawy, o którym mowa w § 12 pkt 3 ustala się:

- 1) nakaz zachowania zabudowy mieszkaniowej;
- 2) nakaz prowadzenia prac budowlanych w sposób zapewniający zharmonizowanie z formą architektoniczną zespołu zabudowy mieszkalnej z pierwszej połowy XX wieku znajdującej się w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m²;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, niebędących budynkami, o wysokości powyżej 10 m.

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

2. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, w przypadku realizacji 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.

§ 16. 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.

§ 17. 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 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 18. Na obszarze objętym planem dla przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD i 3KDD oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 1KXY:

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

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

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

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

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

4. Obowiązek lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej.

5. W obowiązującej linii zabudowy oraz bezpośrednio w nieprzekraczalnej linii zabudowy mogą być sytuowane wyłącznie budynki mieszkalne, 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. Kąty nachylenia połaci dachowych nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras.

9. Dla budynków istniejących dopuszcza się rozbudowę oraz nadbudowę z zachowaniem dotychczasowej geometrii dachu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garażowej na tyłach nieruchomości poza bryłą budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 20 %;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 6,0 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
 - kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontu działki budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 30°,
 - kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontu działki budowlanej,
 - dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kierunku głównej kalenicy równoległym do tej granicy działki budowlanej, przy której jest lokalizowany budynek.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garażowej na tyłach nieruchomości poza bryłą budynku mieszkalnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30 %;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 6,0 m;
- 7) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
 - kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontu działki budowlanej;
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:

- płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 30°,
- kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontu działki budowlanej,
- dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kierunku głównej kalenicy równoległym do tej granicy działki budowlanej, przy której jest lokalizowany budynek;

8) zakaz wykonywania stałych nasadzeń drzew i krzewów nad kanalizacją deszczową oraz w odległości do 2 m po obu stronach od osi kanalizacji.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN i 4MN ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garażowej na tyłach nieruchomości poza bryłą budynku mieszkalnego;
- 2) dla zabudowy gospodarczej i garażowej nakaz traktowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,6;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30 %;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30 %;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 4,5 m;
- 8) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
- dla budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulic Krakowskie Przedmieście kierunek głównej kalenicy równoległy do 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 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:

- płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 30°,
- kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontu działki budowlanej,
- dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kierunku głównej kalenicy równoległym do tej granicy działki budowlanej, przy której jest lokalizowany budynek.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MN ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 2) zakaz realizacji wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,6;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 10 %;

6) wysokość zabudowy – maksymalnie 5,0 m;

7) geometria dachów:

- a) spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
- b) kierunek głównej kalenicy równoległy do frontu działki budowlanej,
- c) dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN ustala się:

1) obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garażowej na tyłach nieruchomości poza bryłą budynku mieszkalnego;

2) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,6;

4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30 %;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30 %;

6) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 9,0 m,
- b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 5,0 m;

7) geometria dachów:

a) budynków mieszkalnych:

- spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 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 kierunku głównej kalenicy równoległym do tej granicy działki budowlanej, przy której jest lokalizowany budynek,
- dla budynków lokalizowanych bezpośrednio w nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ulicy Krasawnej dopuszcza się kierunek głównej kalenicy równoległy do tej ulicy;

b) budynków gospodarczych i garażowych:

- płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 30°,
- 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 kierunku głównej kalenicy równoległym do tej granicy działki budowlanej, przy której jest lokalizowany budynek.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN ustala się:

1) zakaz lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;

2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,6;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30 %;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30 %;

5) wysokość zabudowy – maksymalnie 8,5 m;

6) geometria dachów:

- a) spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 30°,
- b) kierunek głównej kalenicy równoległy do frontu działki budowlanej.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garaży na tyłach nieruchomości poza bryłą budynku mieszkalnego;
- 2) dla zabudowy gospodarczej i garażowej nakaz traktowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,8;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30 %;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 25 %;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – maksymalnie 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 6,0 m;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych:
 - spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° ,
 - dla budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulic Krakowskie Przedmieście kierunek głównej kalenicy równoległy 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 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:
 - płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 30°,
 - kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontu działki budowlanej,
 - dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kierunku głównej kalenicy równoległym do tej granicy działki budowlanej, przy której jest lokalizowany budynek;
- 9) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązek zachowania dotychczasowej wysokości, geometrii dachu oraz istniejących cech elewacji frontowej.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 1,50;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 20 %;
- 5) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m,
- 6) geometria dachów:
 - a) spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) kierunek głównej kalenicy równoległy do frontu działki budowlanej.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MW ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garażowej na tyłach nieruchomości poza bryłą budynku mieszkalnego;
 - 2) dla zabudowy gospodarczej i garażowej nakaz traktowania obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,6;
 - 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30 %;
 - 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 25 %;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 4,5 m;
 - 8) geometria dachów:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
 - dla budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulicy Krakowskie Przedmieście kierunek głównej kalenicy równoległy do tej ulicy,
 - dla pozostałych budynków kierunek głównej kalenicy równoległy do frontu działki budowlanej lub do bocznej granicy działki budowlanej;
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:
 - płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 30°,
 - kierunek głównej kalenicy – nie ustala się,
 - dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe.
- § 29.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UO ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,6;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 20 %;
- 5) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m;
- 6) geometria dachów – płaskie.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UO ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garażowej na tyłach nieruchomości poza bryłą budynków usługowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,5;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50 %;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 20 %;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – maksymalnie 9,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 4,5m;

7) geometria dachów:

a) budynków usługowych:

- płaskie, jednospadowe lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
- kierunek głównej kalenicy – prostopadły lub równoległy do frontu działki budowlanej,

b) budynków gospodarczych i garażowych:

- płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 30°,
- kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej,
- dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U-MW ustala się:

- 1) zakaz realizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 25 %;
- 5) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
 - b) kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontu działki budowlanej.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U-MW ustala się:

- 1) zakaz realizacji wolno stojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 1,5;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 25 %;
- 5) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
 - b) dla budynków lokalizowanych w obowiązującej linii zabudowy wzdłuż ulicy Krakowskie Przedmieście kierunek głównej kalenicy równoległy do ulicy,
 - c) dla pozostałych budynków kierunek głównej kalenicy równoległy do frontu działki budowlanej.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 30 %;
- 4) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m;
- 5) geometria dachów:
 - a) budynków usługowych:
 - spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
 - kierunek głównej kalenicy – równoległy do frontu działki budowlanej,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych:

- płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 30°,
- kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do frontu działki budowlanej,
- dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,8;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 65 %;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 10 %;
- 5) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°,
 - b) dla budynków lokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe.
 - c) kierunek głównej kalenicy – równoległy lub prostopadły do frontu działki budowlanej.
- 7) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, wskazanego na rysunku planu, obowiązek zachowania dotychczasowej wysokości, geometrii dachu oraz istniejących cech elewacji frontowej.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się:

- 1) zakaz realizacji wolno stojących garaży;
- 2) dopuszcza się lokalizację na placu targowym hal targowych o powierzchni sprzedaży do 200 m² każda;
- 3) na placu targowym dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych trwale niepołączonych z gruntem jak: kioski, stragany, wiaty, kontenery oraz pawilony o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 20 m²;
- 4) dopuszcza się możliwość przekrycia placu targowego lub jego części stałym zadaszeniem;
- 5) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,5;
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 50 %;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 20 %;
- 8) wysokość zabudowy – maksymalnie 6,0 m,
- 9) geometria dachów:
 - a) płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 40°,
 - b) kierunek głównej kalenicy równoległy do frontu działki budowlanej lub do bocznej granicy działki budowlanej;

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UR ustala się:

- 1) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,3;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 30 %;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 10 %;
- 4) wysokość zabudowy – maksymalnie 6,0 m (wraz z dominantą wieży maksymalnie 10,5 m);
- 5) geometria dachów:
 - a) spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 50°,
 - b) kierunek głównej kalenicy – prostopadły do frontu działki budowlanej.

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

- 1) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 2,50;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 80%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 10%;
- 7) wysokość zabudowy:
 - a) budynków produkcyjnych i usługowych maksymalnie 14,0 m,
 - b) budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie 9,0 m;
- 5) geometria dachów – płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°.
- 6) dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na rysunku planu, obowiązek zachowania dotychczasowej wysokości, geometrii dachu oraz istniejących cech elewacji frontowej.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN, 3ZN i 4ZN ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 3) dopuszcza się remont i przebudowę istniejących budynków;
- 4) dopuszcza się realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN i 2ZN zakaz wykonywania stałych nasadzeń drzew i krzewów nad kanalizacją deszczową oraz w odległości do 2 m po obu stronach od osi kanalizacji;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZN dopuszcza się realizację urządzeń związanych ze sportem i rekreacją;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – minimalnie 80%.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN-WS ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zieleni i zbiornika wodnego;
- 2) zakaz realizacji obiektów kubaturowych poza urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń i niekubaturowych obiektów związanych ze sportem i rekreacją;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – minimalnie 90%.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KG ustala się:

- 1) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – maksymalnie 70%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalnie 5,0%;
- 4) wysokość zabudowy – maksymalnie 4,0 m;
- 5) geometria dachów – płaskie lub jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 20°.

Rozdział 8

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

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

2. Cały obszar objęty planem położony jest 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

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

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

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1MN, 3MN i 1MW – 300,0 m²,
 - b) 2MN, 4MN, 6MN i 1MN-U – 500,0 m²,
 - c) 5MN – 80,0 m²,
 - d) 7MN – 200,0 m²,
 - e) 2MW – 800,0 m²,
 - f) 1U-MW, 2U-MW, 1U, 2U i 3U – 1500,0 m²,
 - g) 1UO i 2UO i 1P-U – 2000,0 m²,
 - h) 1KG – 40,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN i 1MN-U – 18,0 m,
 - b) 5MN – 15,0 m,
 - c) 7MN – 7,0 m,
 - d) 1MW, 2MW, 1UO i 2UO – 20,0 m,
 - e) 1U-MW, 2U-MW, 1U, 2U, 3U i 1P-U – 25,0 m,
 - f) 1KG – 3,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 5° z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MN w stosunku do pasa drogowego ulicy Krasawnej, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 105° z tolerancją maksymalnie 5°;
- 5) parametry określone w pkt 1, 2, 3 i 4 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

§ 44. 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 zbiorcze oznaczone symbolami 1KDZ i 2KDZ, drogi lokalne oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, drogi dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD, ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem 1KXY;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez ulice: Targowa, Krakowskie Przedmieście, Krasawna, Oksińskiego oraz ulicę Żeromskiego położoną poza obszarem objętym planem;

- 3) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.
2. Dla terenów dróg publicznych ustala się:
- 1) 1KDZ (ulica Targowa) – droga zbiorcza o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 14,0 m do 35,0 m;
 - 2) 2KDZ (ulica Krakowskie Przedmieście) – droga zbiorcza o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 14,0 m do 33,0 m;
 - 3) 1KDL (ulica Krasawna) – droga lokalna o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 11,0 m;
 - 4) 2KDL (ulica Oksińskiego) – droga lokalna o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 26,0 m;
 - 5) 1KDD (ulica Partyzantów) – droga lokalna o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 12,0 m;
 - 6) 2KDD (ulica ks. A. Leśniowskiego) – droga dojazdowa o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 13,0 m;
 - 7) 3KDD (ulica Kosynierów) – droga dojazdowa o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 7,0 m do 12,0 m.
3. Dla terenu 1KXY (ulica Browarek) ustala się: ciąg pieszo-jezdny o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 13,0 m.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych oraz ciągu pieszo-jezdnego, 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.

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

- 1) w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) zaopatrzenie w wodę w oparciu o istniejącą sieć wodociągową;
- 3) 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;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych w oparciu o miejską sieć kanalizacji;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) zagospodarowanie wód w obrębie terenu własnej działki powierzchniowo z dopuszczeniem innych rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji deszczowej;
 - b) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych;
- 6) 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;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) z miejskiej sieci ciepłej,
 - b) z sieci gazowej,
 - c) z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła,
 - d) efektywne systemy ciepłownicze;
- 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 i workach do selektywnej zbiórki odpadów i opróżnianie ich w ramach systemu utrzymania porządku w gminie, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 47. 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. Obowiązek realizacji 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

§ 48. 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 w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 1MW, 2MW, 1MN-U, 1U-MW, 2U-MW, 1UO, 2UO, 1U, 2U, 3U, 1UR, 1P-U i 1KG.

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w ust. 1.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Sieradzu

Magdalena Słupińska