

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W SIERADZU**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784), w nawiązaniu do uchwały Nr XXVI/169/2020 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 25 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta 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 uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta.

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 1:2000, 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) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 4. 1.** Rysunek planu, o którym mowa w § 2, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) strefa lokalizacji zabudowy o maksymalnej wysokości 15 m,
  - e) stanowisko archeologiczne,

- f) granica strefy ochrony archeologicznej,
  - g) strefa zieleni izolacyjnej,
  - h) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
  - i) oznaczenia literowe przeznaczenia terenów,
  - j) linie wymiarowe;
- 2) oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu:
- a) granica administracyjna gminy,
  - b) droga główna ruchu przyspieszonego oraz dojazdowa w obowiązującym planie miejscowym.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sieradzu;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 2 uchwały;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **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 literowymi, gdzie litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 6) **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;
- 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) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które obowiązuje i musi przeważać na danym terenie;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzuty poziome wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 11) **oddziaływaniu na środowisko** – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
- 12) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 10°;

13) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci równym lub większym niż 10°.

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

## **Rozdział 2**

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

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

§ 7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-U/UC** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe realizację zabudowy o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami (np. administracyjnymi, socjalnymi) oraz z możliwością realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, przy czym w ramach przeznaczenia podstawowego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących co najmniej jedną z wymienionych funkcji;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

§ 8. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

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

## **Rozdział 3**

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

§ 9. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania – obszary rozwojowe, niezainwestowane obejmujące teren produkcyjno-usługowy oznaczony na rysunku planu symbolem P-U/UC oraz teren komunikacji oznaczony symbolem KDD.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń z wielkogabarytowych, prefabrykowanych elementów betonowych.

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.

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P-U/UC – 1,0 ha.

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

- 1) działek, które będą pełniły funkcję dojazdów i dojazdów, działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych;

2) działek powstałych w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Dopuszcza się wydzielenie nowej działki o powierzchni mniejszej niż podana 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**

**§ 12.** Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) plan dopuszcza realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) obowiązek zachowania istniejących zadrzewień i zakrzaczeń na terenie oznaczonym symbolem P-U/UC jako strefa zieleni izolacyjnej, wskazana na rysunku planu;
- 4) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych nośników energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
- 5) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 6) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, składowania odpadów na terenie działek z wyłączeniem czasowego gromadzenia odpadów w pojemnikach na śmieci, ich segregacją i wywozem w ramach zorganizowanego systemu utrzymania i porządku w gminie;
- 7) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych gospodarkę tymi odpadami prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do czasu wybudowania tej sieci dopuszcza się, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe, inne sposoby odprowadzania ścieków zgodne z przepisami odrębnymi;
- 9) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstawania.

## **Rozdział 5**

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

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

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

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

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

## **Rozdział 6**

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

§ 15. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogę oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD:

- 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**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P-U/UC ustala się:

- 1) lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, w uwzględnieniu strefy lokalizacji zabudowy o maksymalnej wysokości 15 m; poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 21;
- 2) przy sytuowaniu budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonywaniu robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej należy zachować odległości i uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 2,1;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5 %, maksymalna 70 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15 %;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) produkcyjnej – maksymalnie 18 m liczone do gzymsu lub okapu,
  - b) składowej i magazynowej – maksymalnie 40 m liczone do gzymsu lub okapu,
  - c) usługowej, administracyjnej, socjalnej – maksymalnie 15 m liczone do gzymsu lub okapu;
- 7) geometria dachów:
  - a) płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 30°,
  - b) kierunek głównej kalenicy – nie ustala się,
  - c) na budynkach sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązek ujednolicenia kształtów dachów eksponowanych od strony dróg publicznych.

## **Rozdział 8**

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

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

**§ 18.** Scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **P-U/UC**, można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1,0 ha;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 30°;
- 4) parametry określone w pkt 1, 2 i 3 nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojść i dojazdów oraz działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 9**

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

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

**§ 20.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m z obu stron od osi linii i całkowitej szerokości 15,0 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Strefa ochronna, o której mowa powyżej, przestaje obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

**§ 21.** W strefie zieleni izolacyjnej wskazanej na rysunku planu zakaz zabudowy, w tym realizacji obiektów z zakresu infrastruktury technicznej.

**§ 22.** W obszarze objętym planem ustala się nakaz zagospodarowania działek nieposiadających dostępu do drogi publicznej wspólnie z działkami, które taki dostęp posiadają.

## **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, stanowi fragment ogólnomiejskiego układu komunikacyjnego miasta Sieradza, w skład którego wchodzi droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem KDD;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulicę Sosnową (droga powiatowa) oraz ulicę Sienkiewicza (droga krajowa);
- 3) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD – droga dojazdowa, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających od 20,0 m do 27,0 m, jezdni szerokości min. 7,0 m.

**§ 24. 1.** Program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków (w tym przepompownie ścieków), odprowadzenia wód opadowych, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłe lub gazowe.

2. Dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich.

3. Ustala się warunki powiązania projektowanej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej z istniejącym uzbrojeniem:

- 1) w zakresie sieci wodociągowej planuje się powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z istniejącą siecią w ulicy Glinianki lub z siecią w ulicy Sienkiewicza;
- 2) przy projektowaniu nowych odcinków sieci wodociągowych i modernizacji sieci istniejących 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) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu objętego opracowaniem będzie możliwe po wybudowaniu kanalizacji sanitarnej wzdłuż ulicy Sienkiewicza z włączeniem do istniejącej sieci w ulicy Glinianki.

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

- 1) w liniach rozgraniczających drogi dojazdowej, pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 2) w ramach przestrzeni przylegających do terenów obsługi komunikacyjnej i zawartych pomiędzy wyznaczonymi liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się adaptację, modernizację i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością zmiany jej trasy.

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust. 1, w tym również w przypadku modernizacji i przebudowy infrastruktury istniejącej, wymagającej zmiany trasy – dopuszcza się budowę sieci na wszystkich terenach objętych niniejszym planem, z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów według zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.

3. Lokalizowanie obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej na obszarze planu nie może powodować zakłóceń bądź negatywnego oddziaływania na urządzenie radiołączności kolejowej bądź urządzenia sterowania ruchem kolejowym.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:



- a) w oparciu o projektowane wodociągi o średnicy 110 mm i 160 mm w rejonie ulicy Sienkiewicza, które zostaną włączone do istniejących wodociągów w ulicy Glinianki; do czasu wybudowania sieci wodociągowej dopuszcza się jako rozwiązanie tymczasowe zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni,
  - b) w przypadku realizacji inwestycji wodochłonnych należy zwiększyć średnice magistralnych wodociągów do średnicy co najmniej 300 mm i dostosować średnice pozostałych istniejących i projektowanych sieci do wymagań technicznych,
  - c) dla inwestycji wodochłonnych dopuszcza się, poza zaopatrzeniem z miejskiej sieci wodociągowej, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych studni;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych:
- a) w oparciu o projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy rur min. 200 mm prowadzoną ze spadkiem wzdłuż głównych ulic. Do czasu wybudowania tej sieci dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, inne sposoby odprowadzania ścieków zgodne z przepisami odrębnymi,
  - b) w przypadku konieczności odprowadzania zwiększonej ilości ścieków należy przeprojektować wcześniej zaprojektowaną kanalizację sanitarną o średnicy 200 mm wraz z przepompowniami w celu dostosowania jej do odbioru większej ilości ścieków;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny, w tym tereny kolejowe i ulice przed spływem wód opadowych,
  - b) odprowadzanie wód do rowów, ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - c) dla terenu P-U/UC ustala się dodatkowo zagospodarowanie wody w obrębie terenu z możliwością odprowadzenia do gruntu poprzez system studni chłonnych lub retencjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) odprowadzenie wód deszczowych, zwłaszcza z terenów o zabudowie produkcyjno-usługowej, do odbiorników z części utwardzonych, z obowiązkiem zamontowania urządzeń podczyszczających tzw. separatorów;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w oparciu o projektowane w obszarze planu stacje transformatorowe 15/0,4 kV z możliwością modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy obiektu,
  - b) w oparciu o istniejącą i projektowaną napowietrzną lub kablową sieć niskiego i średniego napięcia z możliwością jej przebudowy i zmiany trasy,
  - c) dopuszcza się realizację indywidualnych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenie oznaczonym symbolem P-U/UC, na którym dopuszcza się wydzielanie działek o wymiarach 6 m x 5 m z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą: z projektowanej sieci gazowej lub alternatywnie z indywidualnych źródeł ciepła, pod warunkiem zastosowania instalacji i urządzeń grzewczych, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji zanieczyszczeń do środowiska;

- 6) 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 § 10 ust 1 pkt 1;
- 7) zaopatrzenie w gaz przewodowy: po wybudowaniu sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 8) zaopatrzenie w łącze telefoniczne odbywać się będzie z projektowanej i istniejącej sieci;
- 9) odpady: gromadzenie odpadów na działkach w indywidualnych pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i opróżnianie ich w ramach miejskiego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-U/UC** – w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, a w stosunku do osób zatrudnionych z zachowaniem wskaźnika min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc pracy; w przypadku realizacji obiektów handlowych ustala się minimalny wskaźnik parkingowy 20 miejsc parkingowych na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P-U/UC** – minimum 2 miejsce parkingowe,
  - b) w granicach terenu drogi publicznej - minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. Miejsca parkingowe muszą mieć utwardzoną nawierzchnię.

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

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

5. W przypadku realizacji na jednej działce budowlanej zabudowy o różnych funkcjach, należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości odpowiadającej sumie wymaganych miejsc parkingowych dla każdej z funkcji.

## **Rozdział 11**

### **Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 28. 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P - U/UC** – 30 %.

2. Na pozostałym terenie położonym w obszarze objętym planem nie ustala się opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 12**

### **Przepisy końcowe**

**§ 29.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

**§ 30.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sieradza i zamieszczeniu jej treści na stronie internetowej Urzędu Miasta Sieradza.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Sieradzu

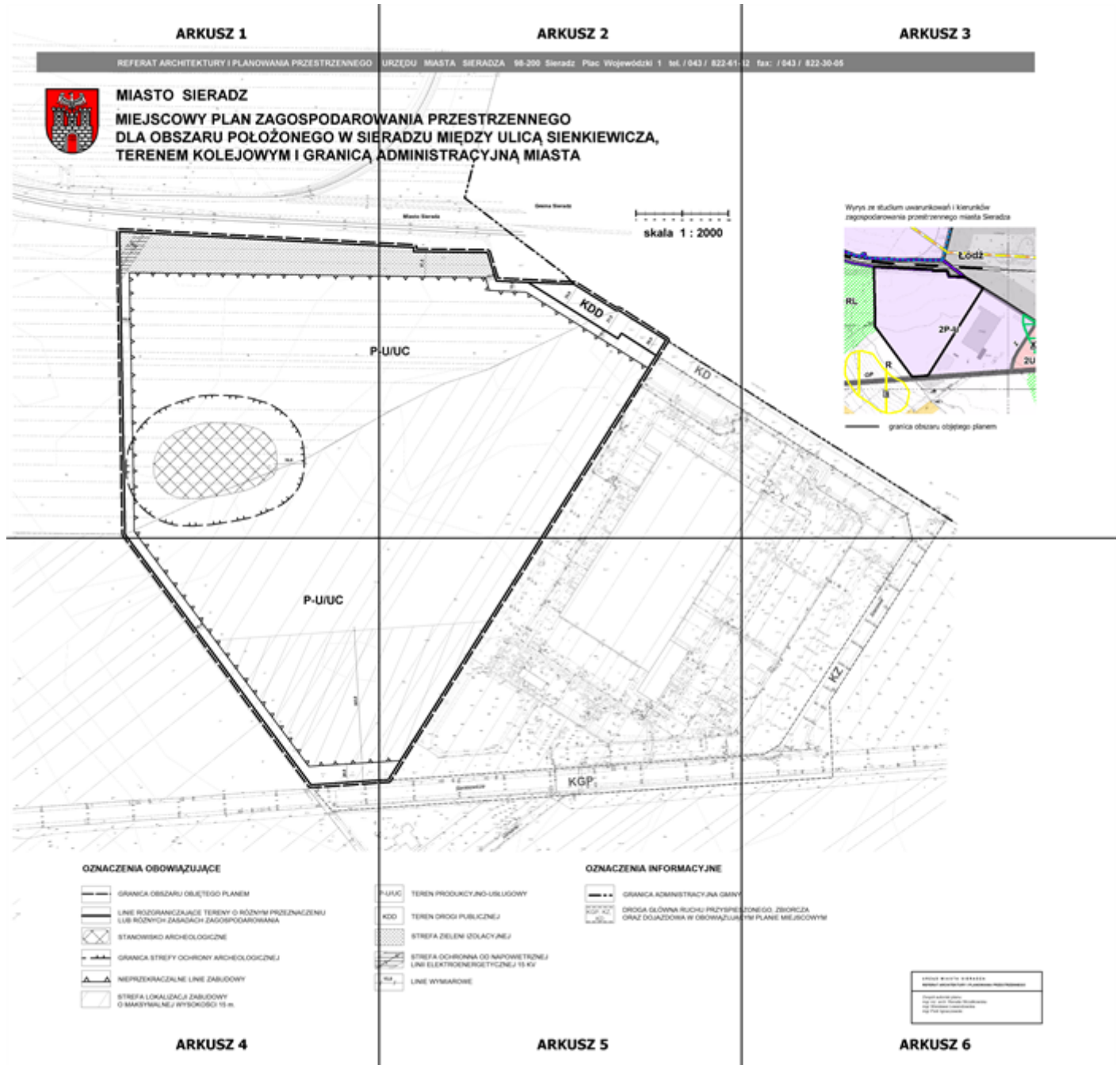
**Urszula Rozmarynowska**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Sieradzu

z dnia.....2021 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta**

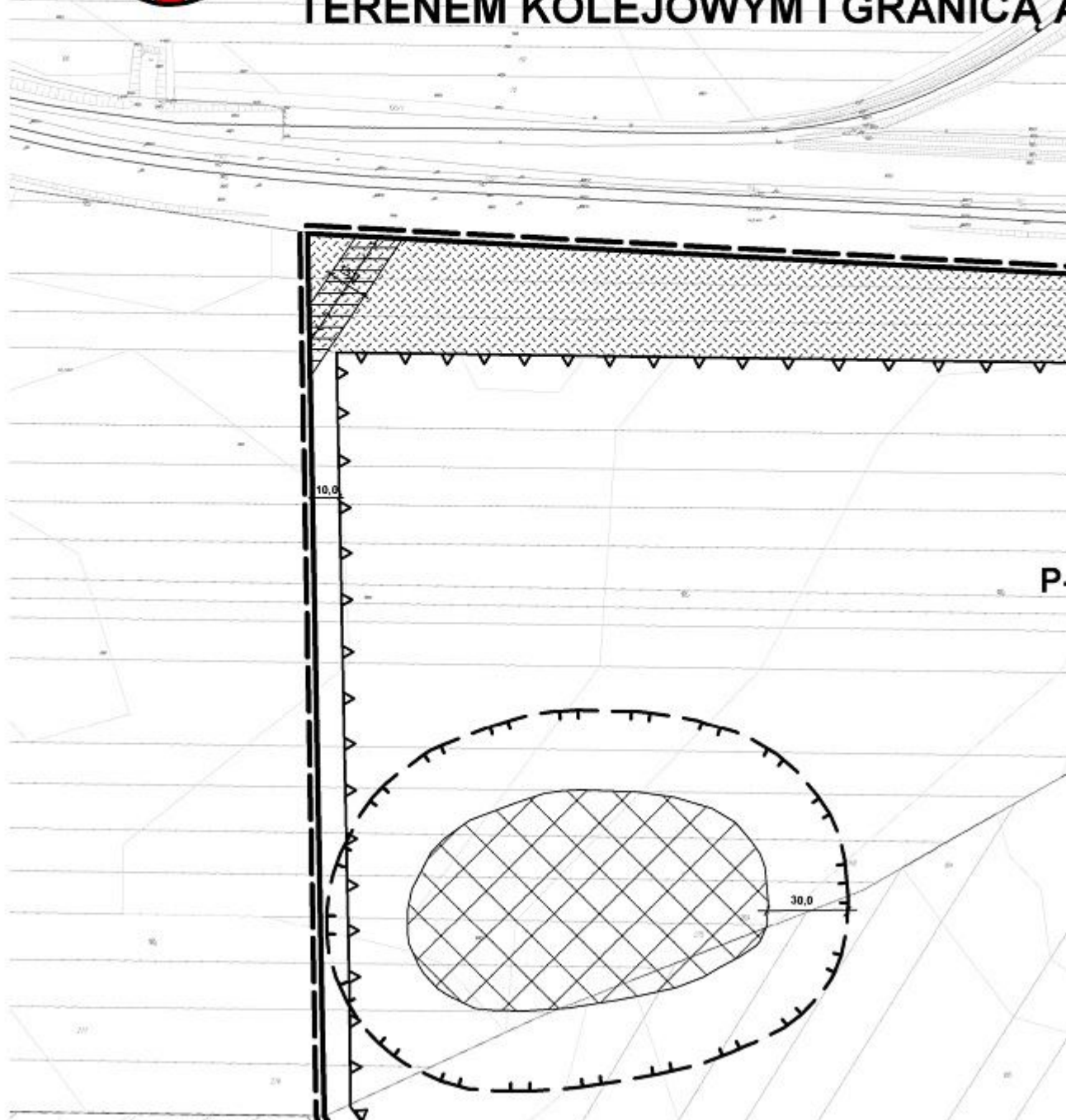


REFERAT ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO



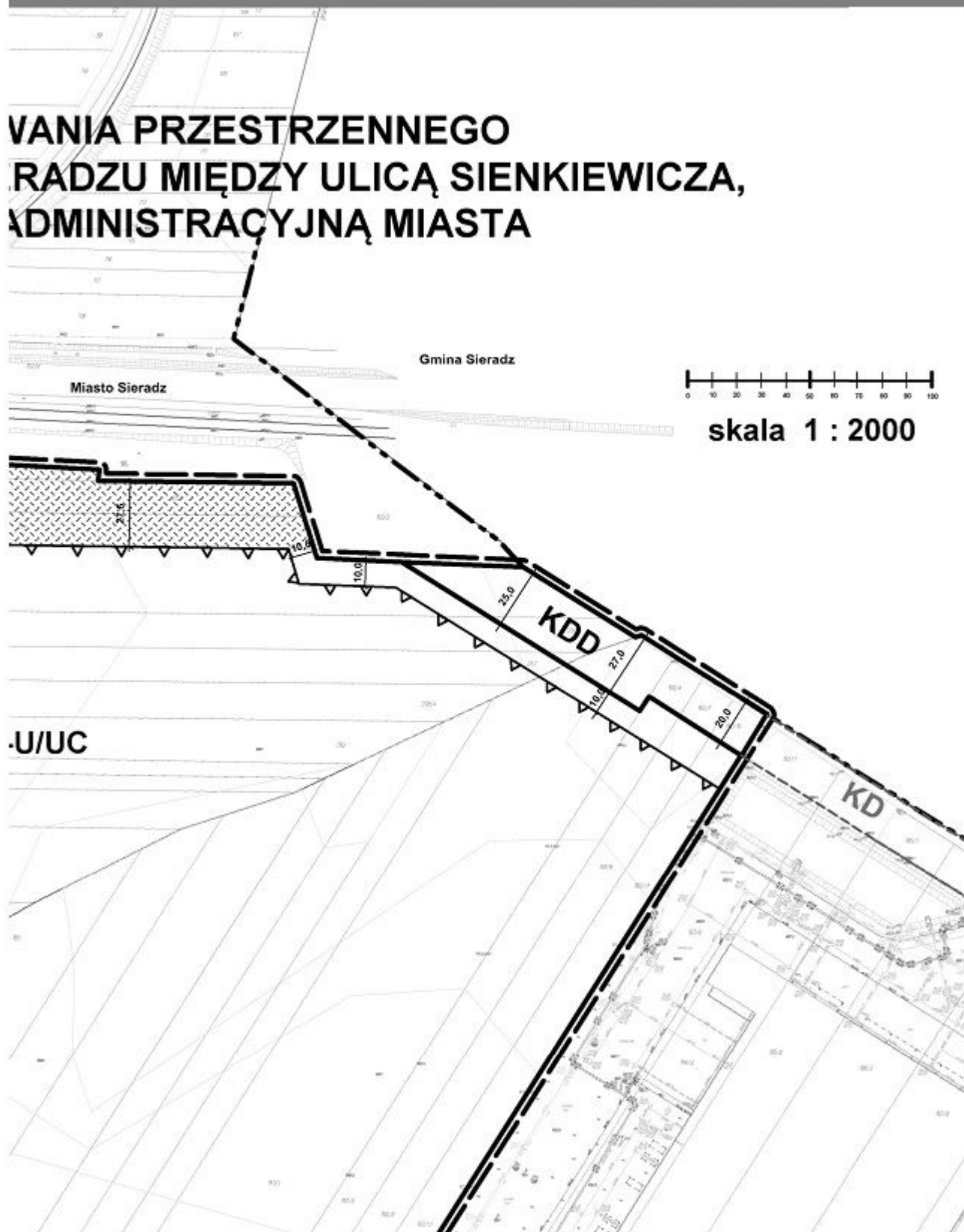
**MIASTO SIERADZ**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W SIE  
TERENEM KOLEJOWYM I GRANICA**



URZĘDU MIASTA SIERADZA 98-200 Sieradz Plac Wojewódzki 1 tel. / 043 / 822-61-3

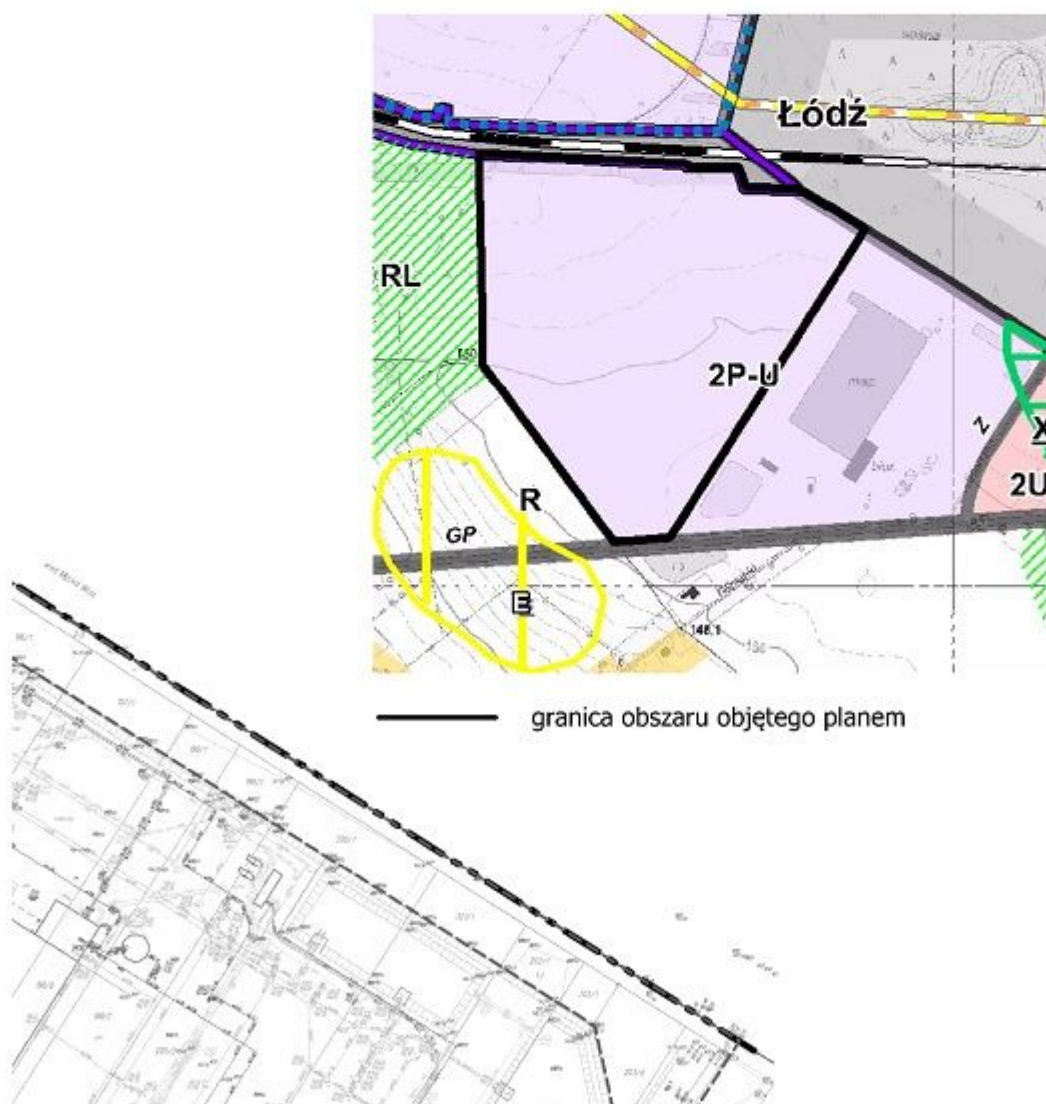
# VANIA PRZESTRZENNEGO RADZU MIĘDZY ULICĄ SIENKIEWICZĄ, ADMINISTRACYJNĄ MIASTA

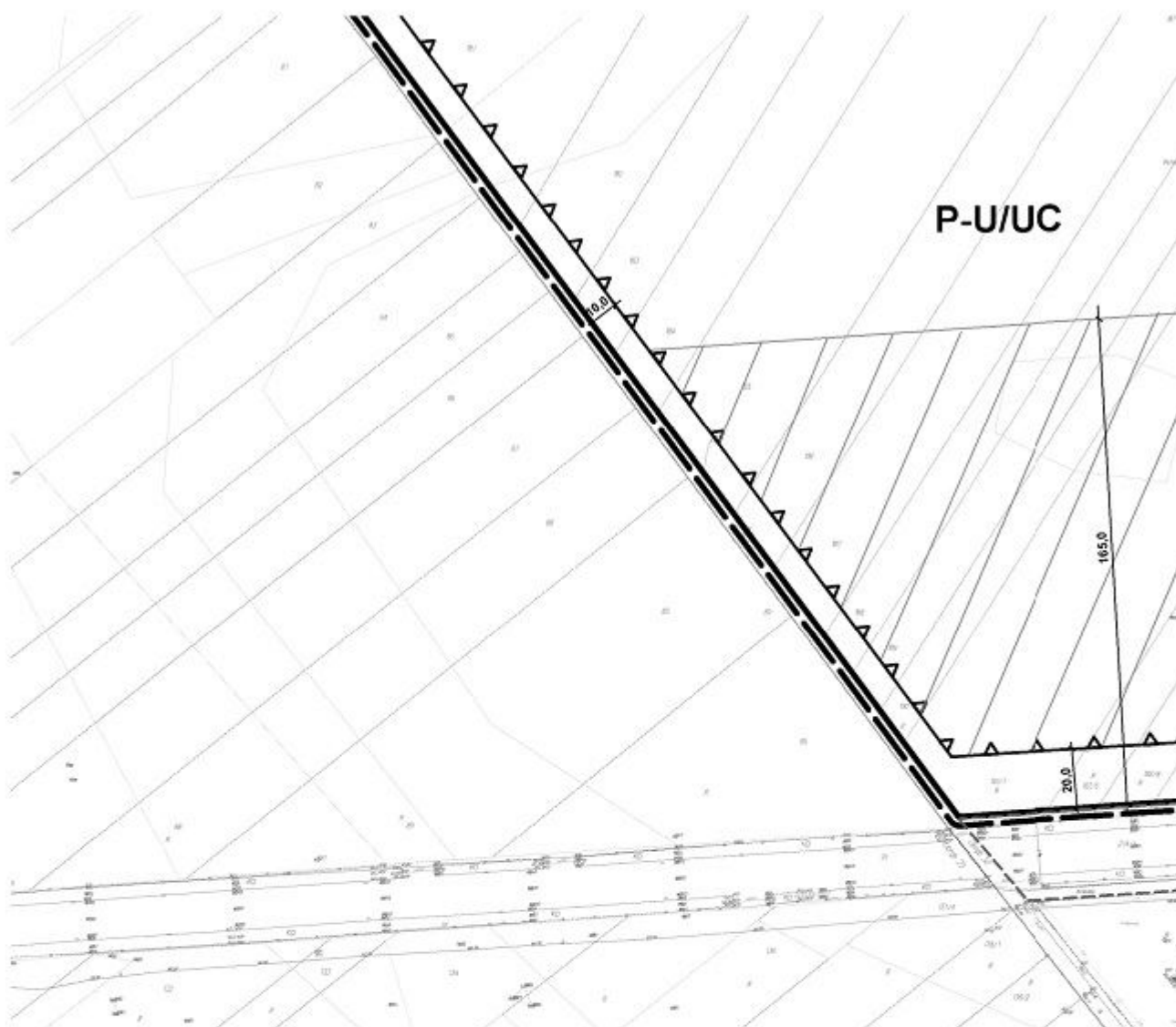




2 fax: / 043 / 822-30-05

Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza

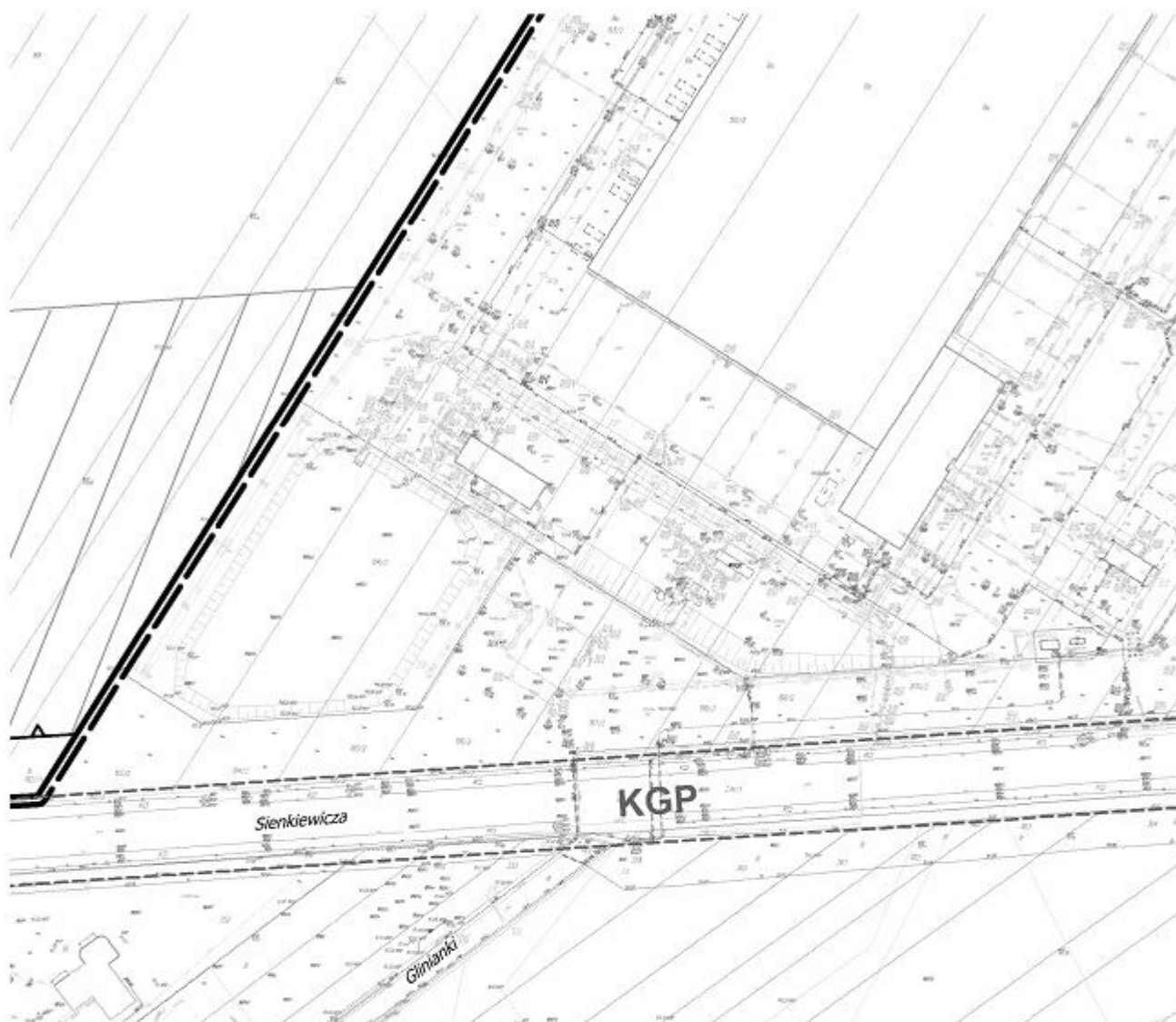




## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFA LOKALIZACJI ZABUDOWY O MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI 15 m.





## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	TEREN PRODUKCYJNO-USŁUGOWY		GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ		DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIES ORAZ DOJAZDOWA W OBOWIĄZUJĄC
	STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ		
	STREFA OCHRONNA OD NĄPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 KV		
	LINIE WYMIAROWE		






ZONEGO, ZBIORCZA  
YM PLANIE MIEJSCOWYM

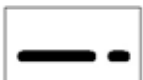

URZĄD MIASTA SIERADZA  
REFERAT ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Zespół autorski planu:  
mgr inż. arch. Renata Strzałkowska  
mgr Wiesława Lewandowska  
mgr Piotr Ignaczewski

## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFA LOKALIZACJI ZABUDOWY O MAKSYMALNEJ WYSOKOŚCI 15 m.
	TEREN PRODUKCYJNO-USŁUGOWY
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ
	STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
	STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 KV
	LINIE WYMIAROWE

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	DROGA GŁÓWNA RUCHU PRZYSPIESZONEGO, ZBIORCZA ORAZ DOJAZDOWA W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE MIEJSCOWYM

z dnia.....2021 r.

## Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta Sieradza		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sieradzu	
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	13.04.2021	Commercial Point Sp. z o.o.	<p>Wnoszący uwagę:</p> <p>a)wnosi o wykreślenie zapisu §10 ust.1 pkt 1 projektu uchwały, czyli zapisu „, obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji budynków sytuowanych w obrębie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego” ze względu na jego niejednoznaczność;</p> <p>b)wnosi o weryfikację zapisu § 26 pkt 1 lit.a projektu uchwały poprzez dodanie zapisu o dopuszczeniu indywidualnych studni do czasu wybudowania sieci wodociągowej;</p> <p>c)wnosi o zmianę w § 27 ust.1 pkt 1 wskaźnika na min. 1 miejsce postojowe na 5 miejsc pracy.</p>	teren o symbolu P-U/UC	<p>pkt a)</p> <p>pkt b)</p> <p>pkt c)</p>		<p>pkt a)</p> <p>pkt b)</p> <p>pkt c)</p>	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sieradzu  
z dnia.....2021 r.

**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**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta, zostanie wytyczony teren pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową i usługową. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z wprowadzeniem pełnego uzbrojenia i przystosowaniem do zabudowy nowych terenów. Do zadań tych należeć będzie: budowa nowej drogi publicznej, budowa kanalizacji sanitarnej oraz budowa sieci wodociągowej.

Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania oraz uwzględnione w wieloletnim programie inwestycyjnym, a następnie odpowiednio w zadaniach rzeczowych budżetu miasta i spółek miasta. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o środki własne z wykorzystaniem środków zewnętrznych, w tym m.in. dotacji funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sieradzu  
z dnia ..... 2021 r.  
Zalacznik4.gml

### **Dane Przestrzenne**

## Uzasadnienie

Rada Miejska w Sieradzu w dniu 25 maja 2020 r. podjęła Uchwałę Nr XXVI/169/2020 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta. Podstawę prawną do podjęcia uchwały stanowiły przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784).

Po podjęciu powyższej uchwały, Prezydent Miasta Sieradza podjął czynności proceduralne określone w art. 17 ww. ustawy i przystąpił do sporządzenia planu miejscowego.

W związku z powyższym:

- ogłoszono w prasie miejscowej („Nad Wartą” z dnia 1 lipca 2020 r.) i na stronie internetowej Urzędu Miasta oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu wraz z informacją o możliwości składania wniosków. Ponadto zawiadomiono pisemnie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

- rozpatrzono wnioski zgłoszone do planu miejscowego;

- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z wymaganymi dokumentami;

- projekt planu poddano procedurze opiniowania i uzgadniania z właściwymi organami;

- w terminie od 4 marca 2021 r. do 1 kwietnia 2021 r. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowano w dniu 25 marca 2021 r. dyskusję publiczną, o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym w „Nad Wartą” z dnia 24 lutego 2021 r., obwieszczeniu wywieszonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta. W wyznaczonym terminie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, tj. do dnia 22 kwietnia 2021 r. uwagi wniosła 1 firma. W wyniku uwzględnienia uwag projekt planu został poprawiony i poddany ponownym uzgodnieniom z właściwymi organami w niezbędnym zakresie.

Ponadto Prezydent Miasta Sieradza, działając zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 i 784), opracowując projekt planu miejscowego, przeprowadził strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko i sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, zapewniając udział społeczeństwa w tym postępowaniu (ogłoszenia w prasie miejscowej – „Nad Wartą” z dnia 1 lipca 2020 r., z dnia 24 lutego 2021 r.). Uwag i wniosków do prognozy nie wniesiono.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza (zmiana Studium zatwierdzona Uchwałą Nr VI/41/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 lutego 2019 r.).

W planie wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, składową, magazynową i usługową. Takie zagospodarowanie terenów w planie jest zgodne z polityką przyjętą w Studium.

Przyjęte w planie rozwiązania umożliwią przeprowadzenie działań, mających na celu kształtowanie zabudowy

racjonalnie wykorzystującej przestrzeń o uporządkowanym układzie urbanistycznym, uporządkowanie istniejącej zabudowy i relacji z terenami otaczającymi.

Plan został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, to jest: ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 i 784), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587), ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 i 784) oraz przepisami odrębnymi.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

W świetle powyższego podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu między ulicą Sienkiewicza, terenem kolejowym i granicą administracyjną miasta uznaje się za zasadne.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu, po zbadaniu przez Wojewodę Łódzkiego zgodności z przepisami prawnymi i opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, będzie mogła stać się obowiązującym w Sieradzu prawem miejscowym.