

Projekt

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

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna w Sieradzu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w nawiązaniu do uchwały Nr XLII/282/2021 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna w Sieradzu oraz do uchwały Nr VI/41/2019 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza uchwała się, co następuje:

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

**§ 1.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna w Sieradzu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna w Sieradzu.

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

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 3. 1.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 8) 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 odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) granica obszaru dawnego poligonu wojskowego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,
  - e) zieleń izolacyjna,
  - f) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów,
  - g) linie wymiarowe;
- 2) informacyjnymi niestanowiącymi ustaleń planu:
  - a) granica korytarza ekologicznego,
  - b) studnia ujęcia wód podziemnych,
  - c) istniejący wodociąg,
  - d) istniejąca kanalizacja sanitarna,
  - e) istniejąca kanalizacja deszczowa,
  - f) ciek Krasawa,
  - g) projektowana droga zbiorcza w obowiązującym innym planie miejscowym (KZ).

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 10°;
- 2) **dachu spadowym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych równym lub większym niż 10°, przy czym dach jednospadowy to dach o jednej połaci, a dach wielospadowy to dach o minimum dwóch połaciach dachowych;
- 3) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **karcie parkingowej** – należy przez to rozumieć kartę, o której mowa w ustawie o ruchu drogowym;
- 6) **nadzorcze 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) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w §2 uchwały;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzuty poziome wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sieradzu;
- 14) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność usługową powodującą przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zwarte skupisko drzew i krzewów o niskim lub wysokim pokroju, które pełni rolę ochrony widokowej i akustycznej;
- 16) **zieleni niskiej** – należy przez to rozumieć zielen w postaci łąk lub ogrodów.

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

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) 1MN-U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, w ramach którego dopuszcza się realizację przynajmniej jednej z wymienionych funkcji;
- 2) 1U - zabudowa usługowa;
- 3) 1ZN - zielen niska;

- 4) 1WZ - infrastruktura techniczna – wodociągi;
- 5) 1KDG - droga publiczna (główna);
- 6) 1KDZ - droga publiczna (zbiorcza).

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

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

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

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - b) usług uciążliwych;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej z blachy trapezowej i falistej oraz betonowych prefabrykatów wielkogabarytowych;
- 4) zakazuje się stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „siding” na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN- U;
- 5) nakazuje się dla budynków sytuowanych w obrębie działki budowlanej stosowania jednolitych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;
- 6) nakazuje się stosować kolorystykę:
  - a) elewacje budynków utrzymywać z przewagą tynków o jasnych barwach w odcieniach bieli, jasnego beżu, jasnego brązu, jasnej szarości, z dopuszczeniem zastosowania jako element wykończenia elewacji drewna, kamienia, cegły elewacyjnej lub naturalnej,
  - b) krycie dachów spadzistych z zastosowaniem dachówki lub rozwiązań imitujących jej wygląd (w zakresie formy i koloru) w kolorach ciemnej czerwieni lub brązu.

2. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 7 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U – 3 000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U – 1200 m<sup>2</sup>.

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

- 1) działek, które będą pełniły funkcję dojazdów i dojazdów;
- 2) działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) działek powstałych w wyniku podziałów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

3. Dopuszcza się w granicach poszczególnych terenów wydzielenie nowej działki o powierzchni mniejszej niż podane w ust. 1 wyłącznie w celu powiększenia nieruchomości sąsiedniej pod warunkiem, że pozostała działka zachowa powierzchnię nie mniejszą niż ustalono w planie.

#### **Rozdział 4**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska - zakaz nie dotyczy dróg, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych, gromadzenia odpadów na terenie działek z wyłączeniem czasowego gromadzenia odpadów w pojemnikach na śmieci wraz z ich segregacją i wywozem w ramach zorganizowanego systemu utrzymania porządku w gminie;
- 3) obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) obowiązek zainstalowania urządzeń oczyszczających na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych oraz parkingów;
- 5) obowiązek ochrony istniejącej studni ujęcia wód podziemnych;
- 6) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 7) obowiązek stosowania niskoemisyjnych lub bezemisyjnych nośników energii cieplnej z zakazem stosowania paliw o emisji przekraczającej dopuszczalne normy;
- 8) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, według następującej klasyfikacji:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IMN-U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) pozostałe tereny określone w planie nie są klasyfikowane akustycznie.

#### **Rozdział 5**

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

§ 11. 1. W granicach planu wskazuje się wpisany do gminnej ewidencji zabytków obszar dawnego poligonu wojskowego z narysami ziemnymi i budowlanymi dla odcinka poligonowych umocnień niemieckich z lat 40-tych XX wieku, którego granice przedstawiono na rysunku planu.

2. W obszarze, o którym mowa w ust. 1, w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych z formie nadzoru archeologicznego, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### **Rozdział 6**

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

§ 12. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG i 1KDZ:

- 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**

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IMN-U ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązek lokalizowania budynków mieszkalnych lub usługowych z frontu działki budowlanej;
- 3) obowiązek lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych na tyłach działki budowlanej poza bryłą budynków frontowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,05, maksymalna 0,6;
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%, maksymalna 30%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 8) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 10,0 m,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych – maksymalnie 6,0 m;
- 9) geometria dachów:
  - a) budynków mieszkalnych i usługowych:
    - wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
    - kąt nachylenia połaci dachowych 20°- 45°,
    - kierunek głównej kalenicy równoległy lub prostopadły do bocznych granic działek,
  - b) budynków gospodarczych i garażowych:
    - wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych,
    - kąt nachylenia połaci dachowych 20°- 30°,
    - kierunek głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do bocznej granicy działki budowlanej,
  - c) dla budynków lokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o głównej kalenicy równoległej do tej granicy,
  - d) kąty nachylenia nie dotyczą zadaszeń nad takimi elementami architektonicznymi, jak np.: balkon, schody, wykusz, taras.

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

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej, masztów oraz pylonów;
- 2) przypadku, gdy roboty budowlane przy istniejącej zabudowie nie obejmują zmiany wysokości ani zmiany konstrukcji dachu, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu;
- 3) obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 2,0 m w formie zieleni wielopiętrowej z udziałem roślinności zimozielonej, wzdłuż południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży;
- 5) intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 0,1, maksymalna 1,2;
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – minimalna 5%, maksymalna 50%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m;

9) geometria dachów:

- a) płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
- b) kierunek głównej kalenicy – nie ustala się.

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

- 1) realizacja zieleni niskiej jako kontynuacja zagospodarowania terenu położonego w bezpośrednim sąsiedztwie poza granicą planu;
- 2) zachowanie zieleni z utrzymaniem naturalnych siedlisk i zbiorowisk roślinnych;
- 3) zakaz wykonywania stałych nasadzeń drzew i krzewów nad wodociągiem Ø 500, kanalizacją deszczową Ø 1400, kanalizacją sanitarną Ø 500 oraz w odległości do 2,0 m po obu stronach od osi tych sieci infrastrukturalnych;
- 4) zakaz realizacji obiektów kubaturowych poza urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu w pasie o szerokości min. 1,5 m wzdłuż ciek Krasawa, położonego w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu – 80%.

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

- 1) adaptacja istniejącej studni ujęcia wód podziemnych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%.

## **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, można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1200,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 15°,
  - d) parametry określone w lit. a, b i c nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojeżdż i dojazdów oraz działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:
  - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 3 000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 30,0 m,
  - c) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90° z tolerancją maksymalnie 10°,
  - d) parametry określone w lit. a, b i c nie dotyczą nowo wydzielonych działek, które będą pełniły funkcję dojeżdż i dojazdów oraz działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

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

- 1) system dróg publicznych, obsługujących obszar planu, stanowiących fragment ogólnomiejskiego układu komunikacyjnego miasta Sieradza, w skład którego wchodzi: droga główna i zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolami: 1KDG i 1KDZ;
- 2) granica terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (droga wojewódzka Nr 480) pokrywa się z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDG;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez ulice: 1 Maja oraz Krasawna;
- 4) istniejące drogi zapewniają pełną dostępność komunikacyjną kołową i pieszą do terenów objętych planem;
- 5) dojścia lub dojazdy wydzielone w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG i 1KDZ, ustala się:

- 1) 1KDG (ulica 1 Maja) – droga publiczna sklasyfikowana jako droga główna o zróżnicowanej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, od 12,5 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 1KDZ (ulica Krasawna) – droga publiczna sklasyfikowana jako droga zbiorcza o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 12,0 m.

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

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) w oparciu o istniejącą sieć wodociągową,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) przy modernizacji istniejących sieci należy uwzględnić wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczy to w szczególności zapewnienia odpowiednich ilości i wydajności hydrantów dla celów przeciwpożarowych;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z terenu zieleni niskiej 1ZN i terenu infrastruktury technicznej 1WZ, powierzchniowo na teren własnej działki albo w inny alternatywny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej 1MN-U, z terenu zabudowy usługowej 1U, terenów dróg publicznych, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się odprowadzanie wód poprzez system studni chłonnych do gruntu bądź też do zbiorników retencyjnych lub studni chłonnych po uprzednim podczyszczeniu ścieków albo w inny alternatywny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi,



- c) nakazuje się kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed wpływem wód opadowych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć elektroenergetyczną,
  - b) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
  - c) w granicach wszystkich terenów dopuszcza się sytuowanie i realizację wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz stacji wolno stojących na wydzielonych działkach o wymiarach minimum 5,0 m x 6,0 m z zapewnionym dostępem do drogi publicznej, bez wyznaczania ich na rysunku planu;
- 6) zaopatrzenie w energię cieplną:
- a) z miejskiej sieci ciepłej,
  - b) z sieci gazowej,
  - c) z indywidualnych niskoemisyjnych lub bezemisyjnych źródeł ciepła;
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną i cieplną z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 8 ust 1 pkt 1;
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne:
- a) w oparciu o istniejącą sieć i urządzenia telekomunikacyjne,
  - b) dla nowo realizowanych sieci telekomunikacyjnych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
  - c) w przypadku przebudowy lub modernizacji istniejących napowietrznych sieci telekomunikacyjnych nakazuje się ich realizację w gruncie, przy czym nakaz nie obowiązuje w sytuacjach, gdy ze względu na istniejące uwarunkowania nie ma technicznych możliwości skablowania tych sieci;
- 9) gromadzenie odpadów komunalnych na działkach w indywidualnych pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i opróżnianie ich w ramach miejskiego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

**§ 22. 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 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 3) w przypadku realizacji innej funkcji usługowej: minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego.

2. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc postojowych należy przeznaczyć minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż jedno miejsce postojowe, na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, z zastrzeżeniem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

3. Realizacja nowej funkcji usługowej pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych zgodnie z ust. 1.

4. Miejsca postojowe muszą mieć utwardzoną nawierzchnię.

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

6. Miejsca postojowe mogą być realizowane w formie parkingów terenowych, wbudowanych w budynki oraz podziemnych.

**Rozdział 10**  
**Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty**  
**od wzrostu wartości nieruchomości**

§ 23. 1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, płatną w przypadku zbycia tych nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia, w którym plan miejscowy stał się obowiązujący, przy czym wysokość stawki procentowej, stanowiącej podstawę ustalenia tej jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określa się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U i 1U – 30%.

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

**Rozdział 11**  
**Przepisy końcowe**

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

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

Przewodnicząca Rady  
Miejskiej w Sieradzu

**Urszula Rozmarynowska**



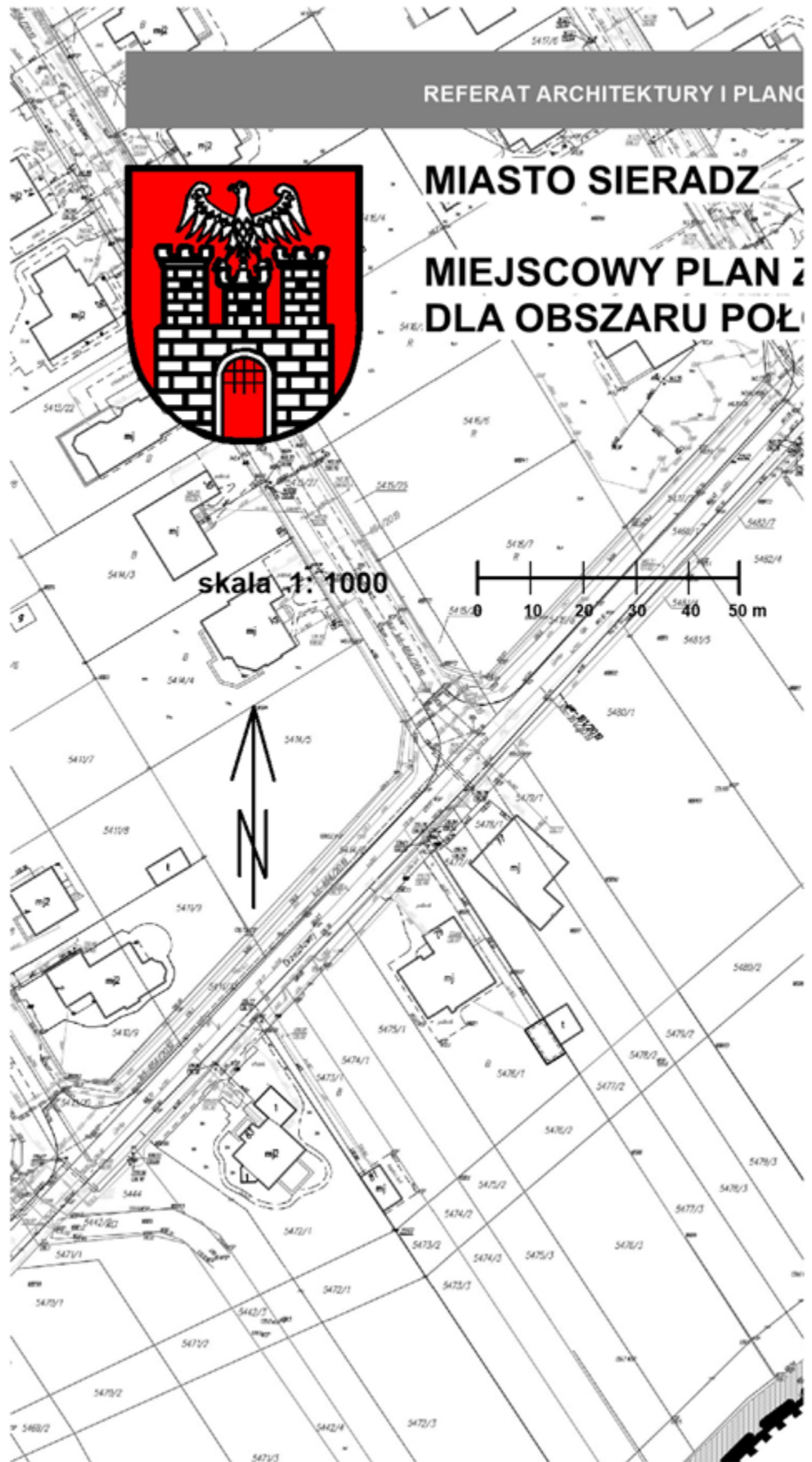
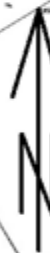


# MIASTO SIERADZ

## MIEJSCOWY PLAN Z

### DLA OBSZARU POŁ

skala 1: 1000



# ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OŻONEGO W REJONIE ULIC: 1 MAJA I KRASAWNA

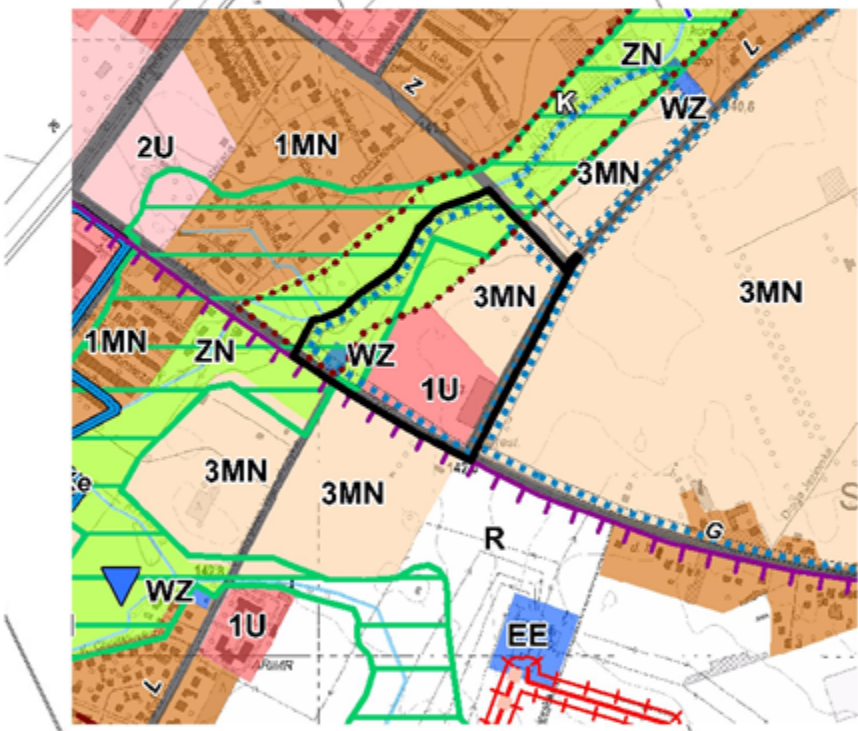




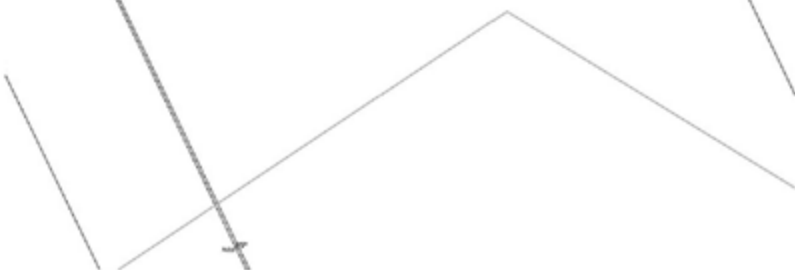
1MN-U



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sieradza



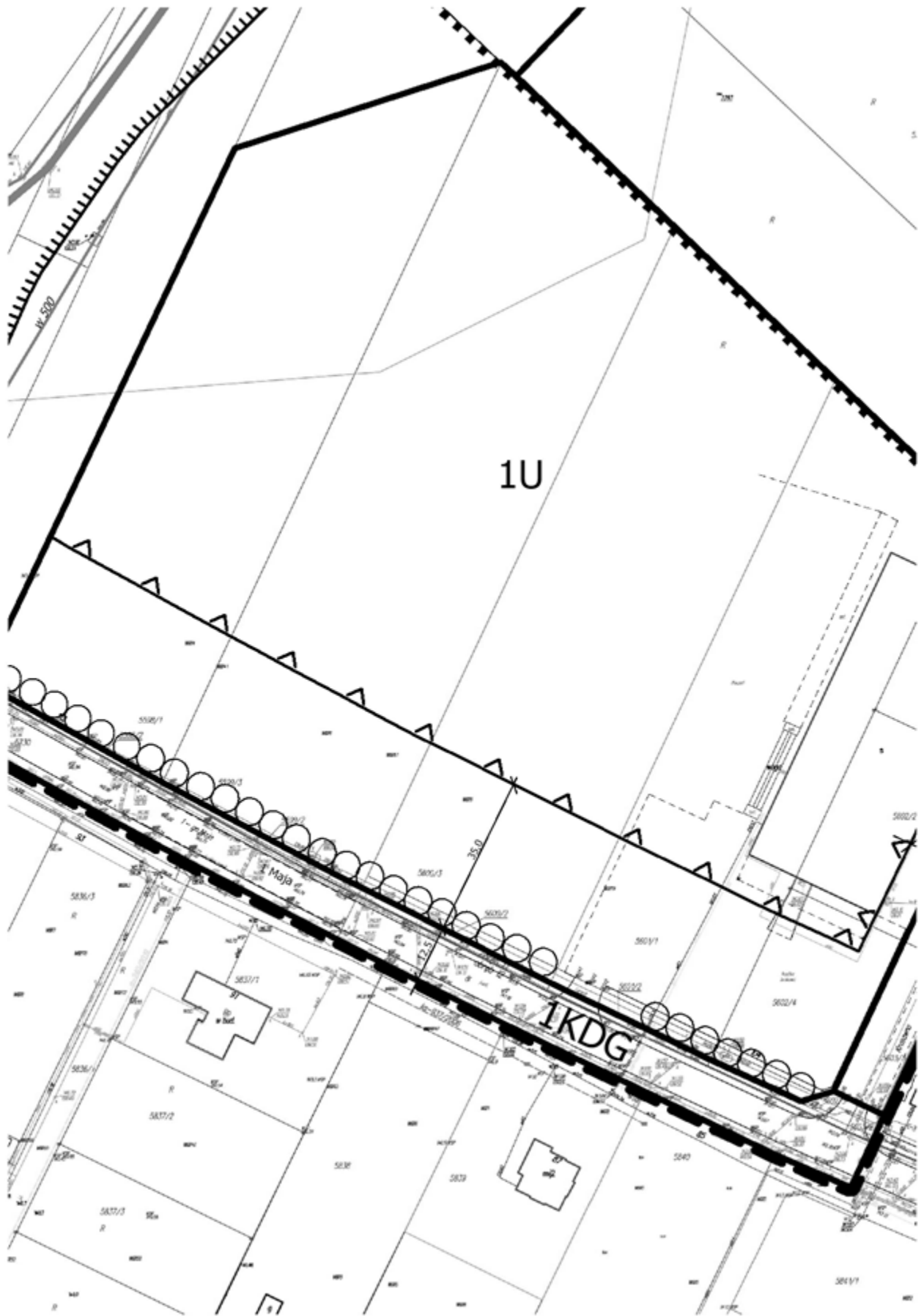
— granica obszaru objętego planem













## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

523

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	GRANICA OBSZARU DAWNEGO POLIGONU WOJSKOWEGO WPISANEGO DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
	TEREN ZIELENI NISKIEJ
	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH (GŁÓWNA, ZBIORCZA)
	LINIE WYMIAROWE

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA KORYTARZA EKOLOGICZNEGO
	STUDNIA UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA
	ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
	CIEK KRASAWA
	PROJEKTOWANA DROGA ZBIORCZA W OBOWIĄZUJĄCYM INNYM PLANIE MIEJSCOWYM

URZĄD MIASTA SIERADZA  
REFERAT ARCHITEKTURY I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sieradzu  
z dnia.....2022 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna w Sieradzu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 listopada 2021 r. do 23 grudnia 2021 r. Uwagi do projektu planu można było składać terminie 21 dni od zakończenia okresu wyłożenia, to jest do dnia 13 stycznia 2022 r.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu, jak i w terminie wyznaczonym do składania uwag żadna z osób fizycznych i prawnych oraz żadna jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej nie wniosła uwag dotyczących projektu planu.

W związku z powyższym nie podejmuje się rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Sieradzu  
z dnia.....2022 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 rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna w Sieradzu zostanie wytyczony teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną 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:

- wykup gruntów pod realizację drogi publicznej,
- budowa nowej drogi publicznej,
- budowa sieci wodociągowej,
- budowa oświetlenia.

Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania oraz uwzględnione w wieloletnim programie inwestycyjnym, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta i spółek miastu podległych na kolejne lata.

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 ..... 2022 r.

Zalacznik4.xml

### **Dane przestrzenne**

## Uzasadnienie

Rada Miejska w Sieradzu w dniu 30 marca 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XLII/282/2021 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna w Sieradzu. Podstawę prawną do podjęcia uchwały stanowiły przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

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 23 czerwca 2021 r.) i na stronie internetowej oraz przez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Sieradza 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 dnia 25 listopada 2021 r. do 23 grudnia 2021 r. wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowano w dniu 8 grudnia 2021 r. dyskusję publiczną, o czym poinformowano w ogłoszeniu prasowym w „Nad Wartą” z dnia 17 listopada 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 13 stycznia 2022 r. uwag nie wniesiono.

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. 2373, z późn. zm.), 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 23 czerwca 2021 r., z dnia 17 listopada 2021 r.). Uwag i wniosków do prognozy nie wniesiono.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna w Sieradzu 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 wskazano tereny przeznaczone pod zabudowę usługową, mieszkaniowo-usługową oraz tereny zieleni. 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 2022 r. poz. 503), 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. 2373, z późn. zm.) 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 rejonie ulic: 1 Maja i Krasawna w Sieradzu 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.