

UCHWAŁA NR XXI/191/2008
RADY MIEJSKIEJ W SIERADZU
Z dnia 5 czerwca 2008r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: POW, Szlachecka, Wiejska i Dworska w Sieradzu.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 20 ust.1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007r. Nr 127, poz. 880) w nawiązaniu do Uchwały Nr IV/36/2002 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 30 grudnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze zmianą zawartą w Uchwale Nr XV/144/2003 Rady Miejskiej w Sieradzu z dnia 11 grudnia 2003r., na wniosek Prezydenta Miasta, Rada Miejska w Sieradzu uchwala, co następuje:

Rozdział I
Postanowienia ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Sieradzu w rejonie ulic: POW, Szlachecka, Wiejska i Dworska.

2. Plan miejscowy obejmuje część tekstową, stanowiącą treść niniejszej uchwały, oraz część graficzną, stanowiącą rysunek planu. Granice obszaru objętego planem, 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.

§ 2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 3.1. Rysunek planu, o którym mowa w § 1, określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi 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) granica strefy ochrony krajobrazu wsi historycznych,
 - d) granica obszaru objętego szczególnymi zasadami podziału nieruchomości,
 - e) granice działek budowlanych,
 - f) dopuszczalne linie wtórnego podziału,
 - g) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - h) budynki istniejące do adaptacji,
 - i) strefa naturalnego ciągu ekologicznego,
 - j) strefa zieleni przydomowej do zachowania i rozwoju,
 - k) strefa zieleni izolacyjnej ochronnej,
 - l) sieć elektroenergetyczna napowietrzna 15 kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania do demontażu,
 - m) sieć elektroenergetyczna napowietrzna 15 kV wraz ze strefą ograniczonego użytkowania do adaptacji z możliwością zmiany trasy,
 - n) projektowana sieć elektroenergetyczna 15 kV skablowana z możliwością zmiany trasy,
 - o) oznaczenia literowe i cyfrowe przeznaczenia terenów.
- 2) proponowanymi ustaleniami planu:
 - a) proponowane linie wtórnego podziału,
 - b) działki budowlane dla których istnieje możliwość wtórnego podziału geodezyjnego,
 - c) proponowana korekta przebiegu rowu odwadniającego,
 - d) orientacyjna lokalizacja przepompowni ścieków.
- 3) oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu:
 - a) granica terenu zamkniętego,
 - b) krawędź jezdni wraz z osią.

§ 4.1. 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 § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 4) odrębnych przepisach – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) terenie elementarnym – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę składającą się z jednej lub więcej działek gruntu, wyznaczoną na rysunku planu, której wielkość, cechy geometryczne,

- dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów;
- 7) wtórnym podziale działki budowlanej - należy przez to rozumieć podział geodezyjny działki budowlanej, w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniała warunki działki budowlanej;
 - 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie;
 - 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
 - 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajęłą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
 - 11) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność;
 - 12) adaptacji budynków - należy przez to rozumieć przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, modernizacji, przebudowy lub rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu;
 - 13) rozbudowie budynków - należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych, w wyniku których następuje zmiana charakterystycznych parametrów takich, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
 - 14) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców, jak zakłady usług bytowych np. fryzjerstwo, magiel, naprawa obuwia czy sprzętu gospodarstwa domowego, sklep branży ogólnospożywczej, drobne biura, pracownie, gabinety lekarskie itp.;
 - 15) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi związane z administracją publiczną, bezpieczeństwem publicznym, oświatą, kulturą, zdrowiem i opieką społeczną, łącznością itp.;
 - 16) drodze wewnętrznej - należy przez to rozumieć wyodrębnioną geodezyjnie działkę gruntu przeznaczoną do bezpośredniego skomunikowania działek budowlanych, na której ustanawia się odpowiednie służebności dla wydzielonych działek budowlanych lub współwłasność przynależną do działek budowlanych przez nią obsługiwanych;
 - 17) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 18) oddziaływaniu na środowisko – rozumie się przez to oddziaływanie na środowisko oraz na zdrowie ludzi;
 - 19) przedsięwzięciu – rozumie się przez to inwestycje budowlane polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego;
 - 20) standardach emisyjnych – rozumie się przez to dopuszczalne wielkości emisji substancji, a także energii takich jak ciepło, hałas, wibracje lub pola elektromagnetyczne, określone w przepisach odrębnych i aktach normatywnych;
 - 21) strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć obszar położony wzdłuż linii elektroenergetycznej średniego napięcia w pasie o szerokości 15m, licząc po 7,5m od osi przebiegu linii.

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

Rozdział II

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

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

§ 6. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P ustala się:

- 1) zabudowę o funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej jako przeznaczenie podstawowe wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami (np. administracyjnymi, socjalnymi, technicznymi itp.) w ramach którego dla poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych ustala się realizację programu inwestycji obejmującego co najmniej jedną z wymienionych funkcji;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenu elementarnego,
 - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym pozostałych terenów elementarnych przeznaczonych w planie pod zabudowę.

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

- 1) zabudowę o funkcji produkcyjnej i usługowej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami (np. administracyjnymi, socjalnymi, gospodarczymi itp.), z wyłączeniem usług publicznych, jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących co najmniej jedną z wymienionych funkcji. Preferowane usługi motoryzacyjne np. warsztaty, myjnie samochodowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenu elementarnego,
 - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym pozostałych terenów elementarnych przeznaczonych w planie pod zabudowę.

§ 8. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2P-U, 3P-U ustala się:

- 1) zabudowę o funkcji produkcyjnej i usługowej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami (np. administracyjnymi, socjalnymi, gospodarczymi itp.), z wyłączeniem usług publicznych, jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących co najmniej jedną z wymienionych funkcji a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenie oznaczonym symbolem 3P-U,
 - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu elementarnego,

- c) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym pozostałych terenów elementarnych przeznaczonych w planie pod zabudowę.

§ 9. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U ustala się:

- 1) zabudowę o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z preferencją usług rzemiosła jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację przedsięwzięć inwestycyjnych obejmujących co najmniej jedną z ww. funkcji z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenu elementarnego,
 - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym pozostałych terenów elementarnych przeznaczonych w planie pod zabudowę.

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

- 1) zabudowę o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowę o funkcji usługowej – usługi podstawowe,
 - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu elementarnego,
 - c) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym pozostałych terenów elementarnych przeznaczonych w planie pod zabudowę.

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

- 1) zabudowę o funkcji usługowej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami (np. administracyjnymi, gospodarczymi itp.) jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
 - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem terenu elementarnego,
 - c) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym pozostałych terenów elementarnych przeznaczonych w planie pod zabudowę.

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

- 1) zabudowę o funkcji usługowej – usługi publiczne wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami (np. administracyjnymi, gospodarczymi itp.) jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego ustala się adaptację i rozwój funkcji usług oświaty z możliwością przekształceń na inne usługi publiczne;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenu elementarnego,
- b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym pozostałych terenów elementarnych przeznaczonych w planie pod zabudowę.

§ 13. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E i 4E ustala się:

- 1) realizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym pozostałych terenów elementarnych przeznaczonych w planie pod zabudowę, nie stanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

§ 14. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDGP, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

- 1) drogi publiczne jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego ustala się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących dróg krajowych, powiatowych i gminnych oraz budowę nowych dróg gminnych wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) realizację ścieżek rowerowych,
 - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej (poza terenem oznaczonym symbolem 1KDGP) służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenów elementarnych przeznaczonych w planie pod zabudowę, nie stanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
 - c) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, nie stanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym.

§ 15. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KY, 2KY ustala się:

- 1) ciągi pieszo-jezdne oraz rów odwadniający jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleni,
 - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenów elementarnych przeznaczonych w planie pod zabudowę, nie stanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym terenów 1KY i 2KY.

§ 16. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KX, 2KX ustala się:

- 1) ciągi piesze oraz rów odwadniający jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zieleni,
 - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym terenów elementarnych przeznaczonych w planie pod zabudowę, nie stanowiących kolizji z przeznaczeniem podstawowym terenów 1KX, 2KX.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

- 1) wymagające ukształtowania - tereny rozwojowe obejmujące: tereny produkcyjno-składowo-magazynowe oznaczone na rysunku planu symbolem 1P, tereny produkcyjno-usługowe oznaczone symbolami 1P-U, 2P-U, tereny usługowe oznaczone symbolem 1U, tereny ciągów pieszych oznaczone symbolami 1KX i 2KX, tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem 2KY, tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone symbolami 1E, 2E, 3E, 4E;
- 2) wymagające kontynuacji procesu kształtowania - tereny o rozpoczętych procesach urbanizacji obejmujące: tereny produkcyjno-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem 3P-U, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U;
- 3) wymagające uporządkowania i uzupełnienia funkcji - tereny w znacznym stopniu zainwestowane obejmujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolem 4MN-U, tereny usługowe oznaczone symbolem 2U oraz tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem 1KY.

§ 18. Na terenach ciągów pieszo-jezdnych i pieszych oznaczonych symbolami 1KY, 2KY, 1KX i 2KX nakazuje się kontynuację nasadzeń drzew w formie szpalerów wzdłuż rowu odwadniającego.

§ 19. Istniejące w obrębie działek budowlanych położonych na terenie oznaczonym symbolem 1MN-U skupiska drzew przeznacza się do zachowania i kontynuacji tej formy zagospodarowania w ramach wyznaczonej na rysunku planu strefy zieleni przydomowej.

Rozdział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§20.1. Obszar w granicach planu nie jest objęty ochroną prawną na mocy przepisów o ochronie przyrody i nie jest przewidziany do objęcia taką ochroną.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przepisy odrębne ustalają obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1P oraz przedsięwzięć dla których obowiązek taki może być ustalony, za wyjątkiem dróg, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 1P-U, 2P-U, 3P-U;
- 2) zakaz lokalizacji stacji bazowej telefonii komórkowej na obszarze objętym planem za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1P;
- 3) obowiązek przestrzegania standardów emisji oraz ograniczenia uciążliwości wynikającej z działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej do granic działki, dla której inwestor nabył tytuł prawny;
- 4) obowiązek stosowania ekologicznych nośników energii;
- 5) zakaz budowy indywidualnych ujęć wody, 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;
- 6) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych gospodarkę tymi odpadami prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej powodującej powstawanie odorów;
- 8) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku, do czasu wybudowania tej sieci, dopuszcza się indywidualne ekologiczne sposoby prowadzenia gospodarki ściekowej, wyłącznie jako rozwiązanie tymczasowe;

- 9) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków przemysłowych w miejscu ich powstawania;
- 10) w granicach wyznaczonej na rysunku planu strefy naturalnego ciągu ekologicznego, pełniącego funkcję korytarza ekologicznego, obowiązek pozostawienia terenu otwartego z ograniczeniem prowadzenia działań zmieniających naturalną rzeźbę terenu do niezbędnych korekt przebiegu rowu odwadniającego w granicach wyznaczonych w planie ciągów pieszych, pieszo-jezdnym i pasa drogowego ulicy oznaczonej symbolem 4KDL, uwarunkowanych potrzebami eksploatacyjnymi rowu i ruchu drogowego oraz zakazem realizacji nowej zabudowy, za wyjątkiem obiektów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg. W strefie dopuszcza się możliwość działań inwestycyjnych dotyczących budynków wskazanych na rysunku planu do adaptacji;
- 11) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, szpalerów drzew i zadrzewień wzdłuż istniejących dróg z wyłączeniem sytuacji bezpośredniego zagrożenia oraz w sytuacjach uzasadnionych potrzebami zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 12) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P obowiązek nasadzeń wielopoziomowej zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości min. 6m wzdłuż pasa drogowego drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD, na odcinku oznaczonym na rysunku planu strefą zieleni izolacyjnej ochronnej;
- 13) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych wg następującej klasyfikacji:
 - a) dla terenów elementarnych oznaczonych symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 1U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 1MN ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) dla terenu elementarnego oznaczonego symbolem 2U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 21. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę obserwacji i ochrony archeologicznej w granicach całego obszaru objętego planem:
 - na całym obszarze strefy obserwacji archeologicznej przedsięwzięcia/inwestycje o charakterze liniowym, w szczególności w zakresie infrastruktury technicznej, związane z naruszeniem stratygrafii uwarstwień, a także nowe drogi oraz działania związane z realizacją wykopów szeroko płaszczyznowych (tzn. powyżej 150m²) oraz wszelkie działania związane z naruszeniem stratygrafii uwarstwień w zasięgu zarejestrowanych stanowisk archeologicznych – wymagają ustanowienia/zapewnienia na koszt inwestora odpowiednio nadzoru bądź – w przypadku ujawnienia znalezisk o charakterze archeologicznym – badań archeologicznych;
 - wszelkie znaleziska archeologiczne stanowią własność Państwa, a o odkryciach archeologicznych w trakcie robót budowlanych należy niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w którego imieniu działa Delegatura w Sieradzu, zabezpieczając znaleziska przed zniszczeniem;
- 2) wyznacza się strefę ochrony krajobrazu wsi historycznych, w bezpośrednim sąsiedztwie której, tj. na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2U, 1MN i 3MN-U – w partiach terenów graniczących z ww. strefą, wprowadza się obowiązek kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób nie naruszający walorów krajobrazowych obszaru chronionego;

Rozdział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 22. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z czym plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

Rozdział VII

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 23. Dla całego obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 24. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) realizacja zabudowy, jej przebudowa i rozbudowa po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów kubaturowych wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) wysokość maksymalna – 4 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 18m liczone do gzymsu lub okapu, za wyjątkiem obiektów budowlanych nie będących budynkami oraz urządzeń i instalacji przemysłowych uwarunkowanych procesami technologicznymi, dla których ustala się wysokość maksymalną mniejszą niż 50m,
 - c) dachy budynków – płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 50°, na budynkach sytuowanych na tej samej działce budowlanej bądź w obrębie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego ustala się obowiązek ujednolicenia kształtów dachów eksponowanych od strony dróg publicznych,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków na zgodny z ustaleniami planu.
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej bądź w obrębie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego, eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 6) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych, wielkogabarytowych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) na terenie działki budowlanej lub w granicach przedsięwzięcia inwestycyjnego ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, a w stosunku do osób zatrudnionych z zachowaniem wskaźnika min. 1 miejsca postojowego na 3 miejsca pracy;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL i 2KDL oraz z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 25. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) realizacja nowej zabudowy, jej przebudowa i rozbudowa, po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie wyłącznie obiektów kubaturowych z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) wysokość maksymalna: dla zabudowy produkcyjnej – 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 15m liczone do gzymsu lub okapu, dla zabudowy usługowej – 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12m do gzymsu lub okapu,

- c) dachy budynków - dachy płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 40°, na budynkach sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązek ujednolicenia kształtów dachów eksponowanych od strony dróg publicznych.
- 2) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 55%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 5) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych, wielkogabarytowych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, a w stosunku do osób zatrudnionych z zachowaniem wskaźnika min. 1 miejsca postojowego na 3 miejsca pracy;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

§ 26. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2P-U, 3P-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przebudowa, rozbudowa istniejących budynków oraz realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie wyłącznie obiektów kubaturowych z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) wysokość maksymalna: dla zabudowy produkcyjnej – 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12m liczone do gzymsu lub okapu, dla zabudowy usługowej – 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 8m liczone do gzymsu lub okapu,
 - c) wysokość maksymalna na terenie oznaczonym symbolem 3P-U dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 10m liczone do gzymsu lub okapu, dla zabudowy gospodarczej – 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 8m liczone do gzymsu lub okapu,
 - d) dachy budynków produkcyjnych i usługowych - dachy płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 40°, na budynkach sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązek ujednolicenia kształtów dachów eksponowanych od strony dróg publicznych,
 - e) dach istniejącego budynku mieszkalnego - spadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku do 45°,
 - f) dachy istniejących budynków gospodarczych - spadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci 30°.
- 3) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków na zgodny z ustaleniami planu;
- 4) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;
- 5) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 8) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych, wielkogabarytowych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, a w stosunku do osób

zatrudnionych z zachowaniem wskaźnika min. 1 miejsca postojowego na 3 miejsca pracy;

- 10) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KY a dla działki o numerze ewidencyjnym 8 na terenie oznaczonym symbolem 3P-U obsługę z drogi oznaczonej symbolem 1KDGP. Zachowuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną zainwestowanych nieruchomości na terenie oznaczonym symbolem 3P-U poprzez istniejące zjazdy publiczne z drogi oznaczonej symbolem 1KDGP.

§ 27. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) Realizacja nowej zabudowy, jej przebudowa i rozbudowa, po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów kubaturowych wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) wysokość maksymalna: dla zabudowy usługowej – 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 12m liczone do gzymsu lub okapu, dla zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 10m do najwyższego punktu dachu,
 - c) dachy budynków usługowych - płaskie lub spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 40°,
 - d) dachy budynków mieszkalnych - spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku do 40°.
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków na zgodny z ustaleniami planu;
- 3) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 6) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych, wielkogabarytowych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 7) obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, a w stosunku do osób zatrudnionych z zachowaniem wskaźnika min. 1 miejsca postojowego na 3 miejsca pracy;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej 2KDL oraz dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD.

§28. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przebudowa, rozbudowa istniejących budynków oraz realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu. Poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów kubaturowych wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) wysokość maksymalna - 3 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 15m w stosunku do budynków oraz innych obiektów kubaturowych,
 - c) dachy budynków – dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci i maksymalnym spadku 45°.
- 3) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych elewacji budynków;
- 4) ustala się obowiązek realizacji przedsięwzięć z zakresu obrony cywilnej;

- 5) obowiązek zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 35%;
- 8) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych, wielkogabarytowych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) obowiązek zapewnienia na terenie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, a w stosunku do osób zatrudnionych z zachowaniem wskaźnika min. 1 miejsca postojowego na 3 miejsca pracy;
- 10) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL.

§ 29. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U i 4MN-U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków przeznaczonych do adaptacji, zlokalizowanych poza linią zabudowy. Poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów kubaturowych wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) przebudowa i rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych oraz realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość maksymalna – 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 10m do najwyższego punktu dachu,
 - b) szerokość elewacji frontowej – max. 16m,
 - c) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z możliwością zachowania dotychczasowego układu głównej kalenicy dachu,
 - d) dla nowych budynków dachy budynków dwu lub wielospadowe o głównej kalenicy prostopadłej do dłuższej granicy działki i kącie nachylenia połaci dachowych 20°- 40°. Dla działek o szerokości mniejszej niż 18m dopuszcza się przebieg głównej kalenicy równoległe do dłuższych granic działki.
- 4) przebudowa i rozbudowa istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacja nowej zabudowy gospodarczej i garaży po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość maksymalna – 1 kondygnacja naziemna, jednak nie więcej niż 6m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dachy budynków spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych max. 40°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100m².
- 5) przebudowa i rozbudowa istniejących budynków usługowych oraz realizacja nowej zabudowy usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość maksymalna – 2 kondygnacje naziemne, jednak nie więcej niż 10m do najwyższego punktu dachu,
 - b) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się,
 - c) dachy budynków spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych max. 40°, dopuszcza się dachy płaskie.
- 6) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków na zgodny z ustaleniami planu;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

- 9) obowiązek stosowania ujednoliconych rozwiązań materiałowych elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej;
- 10) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych, wielkogabarytowych z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 11) obowiązek sytuowania obiektów gospodarczych na tyłach działki budowlanej, poza bryłą budynku usługowego lub mieszkalnego;
- 12) obowiązek lokalizacji z frontu działki budynków usługowych lub mieszkalnych;
- 13) możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku;
- 14) na terenie działki budowlanej ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi inwestycji, a w stosunku do osób zatrudnionych z zachowaniem wskaźnika minimum 1 miejsca postojowego na 3 miejsca pracy;
- 15) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1MN-U – z dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL i 3 KDL oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,
 - b) 2MN-U – z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KY,
 - c) 3MN-U i 4MN-U – z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL oraz drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD.

§ 30. Dla terenu elementarnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków przeznaczonych do adaptacji, zlokalizowanych poza linią zabudowy. Poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów kubaturowych wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) przebudowa i rozbudowa istniejących budynków mieszkalnych oraz realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość maksymalna – 2 kondygnacje naziemne, nie więcej niż 10m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę i rozbudowę z możliwością zachowania dotychczasowego układu głównej kalenicy dachu,
 - c) dla nowych budynków dachy dwu lub wielospadowe o głównej kalenicy prostopadłej do dłuższej granicy działki i kącie nachylenia połaci dachowych 20°- 40°,
 - d) możliwość lokalizacji funkcji usług podstawowych w parterach budynków mieszkalnych.
- 4) przebudowa i rozbudowa istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacja nowej zabudowy gospodarczej i garaży po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość maksymalna – 1 kondygnacja naziemna, jednak nie więcej niż 6m do najwyższego punktu dachu, przy czym dla budynków istniejących wyższych niż 6m, dopuszcza się zachowanie ich dotychczasowej wysokości z zakazem jej zwiększania,
 - b) dachy budynków spadowe o maksymalnym kącie nachylenia połaci dachowych 40°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60m², przy czym dla budynków istniejących, których powierzchnia zabudowy przekracza 60m², dopuszcza się zachowanie ich dotychczasowej powierzchni z zakazem jej zwiększania,
 - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji usługowej w budynkach gospodarczych.
- 5) na budynkach sytuowanych na tej samej działce budowlanej, obowiązek ujednolicenia kształtów dachów eksponowanych od strony dróg publicznych;
- 6) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych, wielkogabarytowych z prefabrykowanych elementów betonowych;

- 7) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków na zgodny z ustaleniami planu;
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 10) na terenie działki budowlanej ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi inwestycji przy zachowaniu minimalnego wskaźnika – 1 miejsce postojowe na każdy budynek mieszkalny, w przypadku realizacji funkcji usługowej obowiązek zapewnienia dodatkowo minimum 1 miejsca postojowego;
- 11) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDL i 4KDL oraz ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KY.

§ 31. Dla terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E, 2E, 3E i 4E ustala się warunki zagospodarowania i zasady zabudowy działek budowlanych:

- 1) realizacja stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację ściany budynków bezpośrednio przy granicach:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E i 3E – przy granicy z terenem oznaczonym symbolem 1P,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4E – przy granicy z terenem oznaczonym symbolem 2MN-U.
- 3) ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1E – z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - b) 2E – z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,
 - c) 3E – z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD,
 - d) 4E – z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD.

Rozdział VIII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 32. Z uwagi na istniejące uwarunkowania dla obszaru objętego planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania takich terenów plan nie zawiera.

Rozdział IX

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 33. Na obszarze objętym planem ustala się warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P dopuszcza się, pod warunkiem zachowania poniższych ustaleń, podział wtórny działki budowlanej:
 - a) podział działki budowlanej zgodnie z proponowaną linią wtórnego podziału przedstawioną na rysunku planu.
Inny podział działki budowlanej możliwy pod warunkiem zachowania poniższych zasad podziału:
 - każda z wydzielonych działek budowlanych posiada zapewniony bezpośredni dostęp do jednej z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL lub 1KDD;

- dla nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się: min. szerokość działki od strony frontowej 70m, min. powierzchnia 1,0 ha;
 - b) możliwość wydzielenia działki pod lokalizację przepompowni ścieków o powierzchni min. 20m² z dostępem do jednej z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD.
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P-U dopuszcza się, pod warunkiem zachowania poniższych ustaleń, podział wtórny działki budowlanej:
- a) podział działki budowlanej zgodnie z proponowaną linią wtórnego podziału przedstawioną na rysunku planu.
Inny podział działki budowlanej możliwy pod warunkiem zachowania poniższych zasad podziału:
 - każda z wydzielonych działek budowlanych posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
 - dla nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się: min. powierzchnia 0,3 ha;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2P-U i 3P-U dopuszcza się, pod warunkiem zachowania poniższych ustaleń, podział wtórny działek budowlanych:
- a) podział działek możliwy tylko na działkach budowlanych wskazanych na rysunku planu odpowiednim symbolem pod warunkiem, że minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej wynosić będzie 2400m² oraz zapewniona zostanie obsługa komunikacyjna według ustaleń dotyczących dzielonego terenu.
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U dopuszcza się, pod warunkiem zachowania poniższych ustaleń, podział wtórny działek budowlanych:
- a) cały obszar objęty szczególnymi zasadami podziału nieruchomości:
 - proponuje się wyodrębnienie max. 4 działek budowlanych, których granice pokrywać się będą z proponowanymi liniami wtórnego podziału przedstawionymi na rysunku planu;
 - inny podział możliwy pod warunkiem, że minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej wynosić będzie 2000m² oraz zapewniony zostanie dostęp dzielonych części terenu do jednej z dróg publicznych oznaczonych symbolem: 2KDL, 1KDD i 2KDD.
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U dopuszcza się:
- a) podział działek budowlanych zgodnie z dopuszczalną linią wtórnego podziału przedstawioną na rysunku planu.
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MN-U dopuszcza się, pod warunkiem zachowania poniższych ustaleń, podział wtórny działek budowlanych:
- a) teren zawiera 2 obszary objęte szczególnymi zasadami podziału nieruchomości:
 - w obszarze obejmującym części działek o numerach ewidencyjnych 19 i 20 zakłada się możliwość wydzielenia 5 działek budowlanych, których granice pokrywać się będą z proponowanymi liniami wtórnego podziału przedstawionymi na rysunku planu. Inny podział możliwy pod warunkiem, że minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej wynosić będzie 1400 m², minimalna szerokość działki 24m oraz zapewniony zostanie dostęp dzielonych części terenu do drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4 KDL poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości min. 4m;
 - w obszarze obejmującym części działek o numerach ewidencyjnych 5/1, 5/2 i 6 proponuje się utworzenie 3 działek budowlanych, których granice pokrywać się będą z proponowanymi liniami wtórnego podziału przedstawionymi na rysunku planu. Inny podział na działki budowlane możliwy pod warunkiem, że minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej wynosić będzie 2000m², minimalna szerokość działki 40m oraz zapewniony zostanie dostęp dzielonych części terenu do drogi publicznej.
 - b) podział działek budowlanych poza obszarami wymienionymi w ppkt a, zgodnie z dopuszczalną linią wtórnego podziału przedstawioną na rysunku planu.
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KY dopuszcza się:

- a) wydzielenie działki pod lokalizację przepompowni ścieków o powierzchni min. 20m² z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej dla wydzielonej działki z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL.
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KX dopuszcza się:
 - a) wydzielenie działki pod lokalizację przepompowni ścieków o powierzchni min. 20m² z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej dla wydzielonej działki z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD.
- 9) na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz podziałów wtórnych działek budowlanych położonych na terenach nie wymienionych w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8;
- 10) na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały w celu powiększenia sąsiedniej działki lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 11) na obszarze objętym planem dopuszcza się łączenie działek budowlanych i ich zabudowę i zagospodarowanie przez jednego inwestora.

Rozdział X

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 34. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P ustala się zakaz zabudowy w strefie ograniczonego użytkowania od przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia w pasie o szerokości 15m, do czasu demontażu i przebudowy tej sieci.

Rozdział XI

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) ustala się system dróg ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu, stanowiących fragment ogólnomiejskiego układu komunikacyjnego miasta Sieradza, w skład którego wchodzi drogi (ulice) klas: główna ruchu przyspieszonego, lokalne i dojazdowe określone rysunkiem planu;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym poprzez drogę główną ruchu przyspieszonego – drogę krajową Nr12;
- 3) istniejące drogi przewidziane do przebudowy oraz nowoprojektowane zapewniają pełną dostępność komunikacyjną kołową i pieszą do terenów objętych planem;
- 4) na skrzyżowaniach dróg w obrębie narożnych ścież linii rozgraniczających pasa drogowego obowiązuje zachowanie trójkąta widoczności;
- 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: KDGP, KDL, KDD, KY, KX ustala się:

- 1) dla drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP: szerokość w liniach rozgraniczających min. 30 m, jezdnia szerokości min. 8m. Likwidacja indywidualnych zjazdów po wybudowaniu dróg niższej kategorii zapewniających obsługę komunikacyjną terenów przy nich położonych;
- 2) dla dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDL - szerokość w liniach rozgraniczających min.15m, zgodnie z rysunkiem planu, jezdnia szerokości min. 7m,
 - b) 2KDL - szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu, jezdnia szerokości min. 7m,
 - c) 3KDL - szerokość w liniach rozgraniczających 12-15m, zgodnie z rysunkiem planu, jezdnia szerokości 6m,
 - d) 4KDL - szerokość w liniach rozgraniczających min.12m, zgodnie z rysunkiem planu,

- jezdni szerokości min. 7m,
- 3) dla dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDD - szerokość w liniach rozgraniczających 10m, jezdnia szerokości min.6m, place manewrowe na zakończeniu,
 - b) 2KDD - szerokość w liniach rozgraniczających 12m, jezdnia szerokości min.6m,
 - c) 3KDD – szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu, jezdnia szerokości min. 6m, plac manewrowy w sąsiedztwie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MN-U.
 - 4) dla terenów ciągów pieszo-jezdnich oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KY – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w tym pas nawierzchni utwardzonej – min. 3,0m, obowiązek zachowania istniejącego rowu z możliwością korekty jego przebiegu i dopuszczeniem przebudowy na kanał kryty, obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, możliwość lokalizacji przepompowni ścieków,
 - b) 2KY – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w tym pas nawierzchni utwardzonej – min. 3,0m, obowiązek zachowania istniejącego rowu z możliwością korekty jego przebiegu i dopuszczeniem przebudowy na kanał kryty, obowiązek pozostawienia min. 30% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, zapewnienie obsługi komunikacyjnej dla części działek budowlanych z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2P-U.
 - 5) dla terenów ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KX – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w tym pas nawierzchni utwardzonej – min. 2,5m, obowiązek zachowania istniejącego rowu z możliwością korekty jego przebiegu i dopuszczeniem przebudowy na kanał kryty, obowiązek pozostawienia min. 40% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, możliwość lokalizacji przepompowni ścieków,
 - b) 2KX – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w tym pas nawierzchni utwardzonej – min. 2,5m, obowiązek zachowania istniejącego rowu z możliwością korekty jego przebiegu i dopuszczeniem przebudowy na kanał kryty, obowiązek pozostawienia min. 40% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 36.1. Program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków, odprowadzenia wód opadowych, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne.

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 przewiduje się powiązanie projektowanej sieci wodociągowej z istniejącą siecią o średnicy 110 mm w ulicy Wiejskiej oraz z siecią 160 mm w ulicy POW i ulicy Szlacheckiej. W wyniku połączeń powstanie sieć układu pierścieniowego, zapewniająca dwustronne zasilanie w wodę.
Przy większym zapotrzebowaniu na wodę należy wykonać dodatkowo wodociąg o średnicy min. 300 mm od wodociągu o średnicy 500 mm w rejonie skrzyżowania ul. POW i Zachodniej (poza obszarem opracowania).
- 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 w ulicach Wiejskiej, Szlacheckiej, Dworskiej i Bocznej (poza obszarem opracowania) z włączeniem do istniejącej sieci

- w ul. Reymonta (poza obszarem opracowania). Przy dużej ilości ścieków sanitarnych należy dostosować projektowaną w ww. ulicach kanalizację sanitarną.
- 4) dopuszcza się adaptację, modernizację czy przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z możliwością zmiany trasy istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 37.1. Dla obszaru objętego planem ustala się prawo realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i naziemnej) wszystkich mediów:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg (za wyjątkiem drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KDGP), ciągów pieszo-jezdných i ciągów pieszych pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 2) w ramach pasów terenów przyległych do terenów komunikacji w granicach wyznaczonych liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów szczególnych.

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust. 1 (w tym przy podejmowaniu ich przebudowy, ze zmianą trasy) – dopuszcza się budowę sieci we wszystkich terenach objętych niniejszym planem, z zastrzeżeniem, że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia każdego z tych terenów, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w niniejszym planie, a także w przepisach odrębnych.

§ 38. 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 oraz wodociąg o średnicy 160 mm w rejonie ulicy Dworskiej, które zostaną włączone do istniejących wodociągów o średnicy 160 mm w ul. Szlacheckiej i POW,
 - b) istniejące odcinki wodociągu w ul. Wiejskiej należy połączyć ze sobą wodociągiem średnicy 110 mm,
 - c) istniejący wodociąg w ul. Dworskiej o średnicy 90 mm należy w trakcie realizacji sieci wymienić na wodociąg o średnicy co najmniej 160 mm,
 - d) 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.
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - a) w oparciu o projektowany kanał z rur o średnicy min. 200 mm prowadzony ze spadkiem wzdłuż głównych ulic lokalnych i dojazdowych oraz ciągu pieszo-jezdnego. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków, do czasu wybudowania tej sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe,
 - b) w celu podłączenia się do projektowanej kanalizacji sanitarnej w ul. Wiejskiej i Dworskiej należy przewidzieć ewentualną konieczność wybudowania przepompowni ścieków, nowych kanałów i przeprojektowania sieci celem dostosowania do ilości odprowadzanych ścieków,
 - c) 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 wody deszczowej:
 - a) w oparciu o wykorzystanie naturalnego spadku terenu i istniejącego rowu odprowadzającego wody z części terenu opracowania do rzeki Myi,
 - b) dopuszcza się realizację kanału krytego w miejscu otwartego rowu,
 - c) odprowadzenie wód deszczowych, zwłaszcza z terenów o zabudowie produkcyjnej, do odbiorników z części utwardzonych wymaga zamontowania urządzeń podczyszczających tzw. Separatorów,
 - d) wprowadzenie wód deszczowych z terenu objętego planem do rowu istniejącego, a następnie do rzeki Myi wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji

- i Urzędzeń Wodnych w Łodzi – Terenowy Inspektorat w Sieradzu.
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
 - a) projektowane w obszarze planu stacje transformatorowe 15/0,4 kV z możliwością modernizacji, rozbudowy oraz przebudowy obiektu,
 - b) istniejącą i projektowaną napowietrzną lub kablową sieć niskiego i średniego napięcia z możliwością jej przebudowy i zmiany trasy.
 - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą: z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z sieci gazowej, alternatywnie z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii;
 - 6) zaopatrzenie w gaz przewodowy: po wybudowaniu sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 7) zaopatrzenie w łączę telefoniczne odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci;
 - 8) odpady: gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach na działkach i opróżnianie ich w ramach miejskiego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
 - 9) wszystkie sieci eksploatowane przez odpowiedniego zarządcę sieci.

Rozdział XII

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 39. Dla obszaru objętego planem nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział XIII

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 40.1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia nieruchomości.

2. Określa się wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę ustalenia jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, płatną w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, odpowiednio dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1P – 30%
- 2) 1P-U – 25%
- 3) 2P-U – 25%
- 4) 3P-U – 25%
- 5) 1U – 25%
- 6) 1MN-U - 20%
- 7) 2MN-U - 20%
- 8) 3MN-U - 20%
- 9) dla pozostałych terenów – 0 %.

Na obszarze objętym planem, dla działek będących własnością Gminy Miasto Sieradz stawkę procentową ustala się na 0%.

Rozdział XIV

Przepisy końcowe

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sieradza.

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