

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIERADZ
z dnia 29 października 2015 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu
Stawiszcze, Gmina Sieradz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Sieradz uchwala, co następuje:

§ 1.1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Stawiszcze, Gmina Sieradz zwany dalej „planem”, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sieradz.

2. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w Uchwale Nr XXXV/211/2013 Rady Gminy Sieradz z dnia 2 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Stawiszcze, Gmina Sieradz.

§ 2. Uchwała obejmuje:

- 1) ustalenia planu zawarte w treści uchwały;
- 2) ustalenia planu zawarte w części graficznej - rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, będący integralną częścią planu,
- 3) integralne załączniki, niebędące ustaleniami planu:
 - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załączniki Nr 2 do uchwały,
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 3. Podstawowym celem planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, w tym pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 4.1 Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem numerowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który przeważa na danej działce, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na działkach budowlanych w danym terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 4) usługach - należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urzędnictwo w których prowadzona jest działalność gospodarcza służąca zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi oraz powierzchnie biurowe, usługi związane z obsługą samochodów oraz zaplecza towarzyszące tym usługom;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od terenu drogi, z pominięciem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych;
- 6) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

§ 5.1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług,
- 5) teren lasu,
- 6) teren drogi wewnętrznej,
- 7) granica strefy ochrony archeologicznej,
- 8) granica strefy ochronnej terenów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 6. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, oznaczony symbolem 1PU,
- 2) teren lasu, oznaczony symbolem 1ZL,
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KDW.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Ustala się zasady umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych na obiektach małej architektury, drzewach, urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz stosowania jednorodnych materiałów oraz formy tablic i urządzeń reklamowych zlokalizowanych na działce budowlanej.

2. Ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń od frontu działki:

- 1) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 2,2 m od poziomu terenu, w tym wysokość podmurówki do 60 cm ponad poziom terenu;
- 2) zakaz budowy ogrodzeń z przęsł betonowych oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu dróg i infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, oraz prowadzenia działalności wytwórczej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby oraz wód podziemnych;
- 3) zakaz wprowadzania do wód oraz do gruntu ścieków przekraczających dopuszczalne normy zawarte w przepisach odrębnych.

2. W granicach terenów zmeliorowanych ustala się:

- 1) zmiana przeznaczenia zmeliorowanych użytków rolnych na cele inne niż rolnicze może nastąpić po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych w sposób umożliwiający ich prawidłowe

funkcjonowanie na terenach oddziaływania i wystąpieniu do właściwego organu w zakresie melioracji i urządzeń wodnych o ich wykreślenie z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenarskimi powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się strefę ochronną terenów przeznaczonych pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w której musi się zamknąć negatywne oddziaływanie instalacji fotowoltaicznych lokalizowanych na terenie 1PU.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków ustala się strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem miejscowym.

2. W strefie ochrony archeologicznej realizacja inwestycji wymagającej robót ziemnych wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych. W przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, należy odpowiednio uwzględnić poniższe zasady i warunki.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1PU - 8000 m².

3. Ustala się minimalną szerokość frontu działki wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1PU - 50 m.

4. Ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego wydzielanej w procedurze scalania i podziału nieruchomości w przedziale od 80^o do 100^o.

5. Dopuszcza się wydzielenie i zainwestowanie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 2, 3, 4 w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do działek budowlanych.

§ 11.1 Ustala się **minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenu oznaczonego symbolem 1PU - 8000 m².

2. Dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów określonych w ust. 1 wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej lub wydzielenia działki, na której będzie zlokalizowany dojazd do działek budowlanych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdy, obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW w formie instalacji fotowoltaicznych o maksymalnej wysokości urządzeń do 5 metrów;
- 5) lokalizację budynków na działkach kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii rozgraniczającej drogi lub do bocznej granicy działki z tolerancją do 5^o;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5,0 metrów od terenu 1KDW zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% działki budowlanej,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej: od 0,1 do 3,0,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym z wyłączeniem składów i magazynów - 20 m, z dopuszczeniem urządzeń wyższych, jeżeli wynika to z przyjętej technologii produkcji, jednak nie wyższych niż 30 metrów,
 - składów i magazynów - 25 metrów,
 - f) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 3^o do 30^o,
- 7) zakaz stosowania sidingu oraz poliwęglanu kanalikowego, jako materiału wykończeniowego elewacji.

§ 13. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1ZL:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne;
- 2) zakaz składowania mas ziemnych, gruzu, odpadów i złomu.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez teren 1KDW oraz poprzez istniejącą drogę wewnętrzną bezpośrednio przylegającą do granic obszaru objętego planem miejscowym.

2. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez teren 1KDW oraz istniejącą drogę wewnętrzną bezpośrednio przylegającą do granic obszaru objętego planem miejscowym, połączoną z drogą publiczną.

3. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW będący fragmentem projektowanej drogi o szerokości 12 m.

4. Dla terenu 1KDW ustala się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie uzupełniające.

5. W zakresie obsługi parkingowej ustala się minimalne ilości miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach - 1 miejsce na 5 zatrudnionych oraz dodatkowo 1 miejsce na działce budowlanej przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 15. Ustalenia w zakresie przebudowy, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

1. Ustala się możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach, dla których takie dopuszczenie zostało określone w ustaleniach szczegółowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez istniejącą i projektowaną sieć wodociągową o przekrojach od 40 mm do 180 mm;
- 2) projektowaną sieć wodociągową należy włączyć do istniejących wodociągów;
- 3) dopuszcza się dodatkowo stosowanie indywidualnych ujęć wody;
- 4) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) wyposażenie obszaru objętego planem miejscowym w kanalizację poprzez projektowaną sieć kanalizacji o przekrojach od 160 mm do 400 mm;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych, do parametrów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;

4) dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub stosowanie indywidualnych, przyzakładowych oczyszczalni ścieków.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozsączających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, rowów, kanałów oraz projektowaną kanalizację deszczową o przekrojach od 200 mm do 600 mm.

5. Zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się z istniejącej i projektowanej sieć elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia.

6. W zakresie zaopatrzenie w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazu niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) podłączenie do sieci gazu przewodowego obiektów budowlanych poprzez projektowane przyłącza indywidualne;
- 3) do czasu realizacji sieci gazu przewodowego dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

7. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

9. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 16. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu ustala się:

- 1) dla terenu 1PU w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sieradz.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Sieradz