

P r o j e k t

Uchwała Nr Rady Gminy Sieradz z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Biskupice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 15 ust. 2 i 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, zm. poz. 442, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) w związku z uchwałą Nr VI/38/2015 Rady Gminy Sieradz z dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Biskupice ze zmianą zawartą w uchwale Nr IX/66/2015 z dnia 07 października 2015 r., po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sieradz, uchwała się. co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Biskupice w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Plan miejscowy obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz ustalenia zawarte w części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu obejmująca rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sieradz;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy Sieradz;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć wyodrębniony fragment sołectwa Biskupice w gminie Sieradz, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj przeznaczenia przeważający na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które nie stanowią uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego, uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne;

- 8) adaptacji – należy przez to rozumieć przeznaczenie obiektu do zachowania z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu. Budynki do adaptacji mogą zostać wyburzone w sytuacji, gdy wynika to z ich stanu technicznego lub potrzeb innego niż istniejące zagospodarowania działki;
 - 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym również garaży i budynków gospodarczych) z zaliczeniem podcieni;
 - 10) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej, do całej powierzchni tej działki;
 - 11) kolorach jaskrawych – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
 - 12) wymagania parkingowe – należy przez to rozumieć wymaganą liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą należy zapewnić na terenie działki, przylegającej do drogi publicznej lub w inny sposób określony w ustaleniach szczegółowych;
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczone symbolem **1U** tereny zabudowy usługowej;
- 2) oznaczone symbolem **2KDG** tereny komunikacji – pas terenu na poszerzenie drogi krajowej Nr 83, głównej.
- 3) Oznaczone symbolem **3KDL** tereny komunikacji – trójkąt widoczności na skrzyżowaniu drogi krajowej Nr 83, głównej i gminnej drogi publicznej, lokalnej.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawkę procentową stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

2. W planie nie ustala się, ze względu na niewystępowanie:

- 1) granic oraz sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów; w tym terenów górniczych, terenów naturalnych zagrożeń geologicznych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, udokumentowanych zasobów ujęć wód podziemnych i obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) teren występowania stanowiska archeologicznego „Biskupice 7” (32 na 69-44 AZP);

- 5) teren strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem.

Rozdział II

Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania

§ 6. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi niepubliczne w zakresie obsługi komunikacji i transportu, w szczególności stacja kontroli pojazdów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: inne nieuciążliwe usługi niepubliczne, zabudowa gospodarcza, garażowa i wiaty na potrzeby funkcji podstawowej, dojścia i dojazdy, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

§ 7. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDG:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji, pas terenu na poszerzenie drogi krajowej Nr 83, głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: prowadzenie na skraju korytarza drogi urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym, z dopuszczeniem przecinania korytarza drogi sieciowymi urządzeniami infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 3) lokalizowanie w korytarzu drogi urządzeń i obiektów związanych z utrzymaniem drogi i jej funkcjami w rodzaju: chodnik, ścieżka rowerowa, wiaty przystanków autobusowych - jako przeznaczenie uzupełniające;
- 4) na odcinku objętym planem nie dopuszcza się możliwości sytuowania w liniach rozgraniczających drogi miejsc parkingowych;

§ 8. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji, teren stanowiący trójkąt widoczności na skrzyżowaniu drogi krajowej Nr 83 i gminnej drogi lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: prowadzenie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazy:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych,
 - b) zakaz, o którym wyżej mowa, nie dotyczy inwestycji celu publicznego, w tym m.in. w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz innych z zakresu infrastruktury technicznej, a także inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - c) lokalizacji o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
 - d) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do wód otwartych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami,
 - e) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować:
 - emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń określonych w przepisach odrębnych,
 - przekroczenia dopuszczalnych poziomów wibracji;
- 2) nakazy:
 - a) odprowadzania ścieków sanitarnych – w ramach istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; w przypadku pozostałych urządzeń infrastruktury technicznej tj.

- zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków deszczowych – dopuszcza się również zastosowanie urządzeń indywidualnych;
- b) dokonywania selekcji i gromadzenia odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ogrzewania budynków z lokalnego źródła ciepła spełniającego standardy emisyjne określone w przepisach odrębnych;
 - d) ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności usługowej do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Nie dotyczy to inwestycji celu publicznego w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej;
- 3) tereny objęte planem nie są klasyfikowane akustycznie;
 - 4) obszar objęty planem nie jest objęty ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w tym obszarów NATURA 2000;
 - 5) w granicach obszaru objętego planem nie występują udokumentowane zasoby wód podziemnych

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla budynków nowych i budynku istniejącego ustala się obowiązek stosowania ujednoliconych tradycyjnych materiałów wykończeniowych elewacji i materiałów dekarских z wykluczeniem stosowania kolorów jaskrawych;
- 2) zakaz stosowania od strony dróg publicznych i – z uwagi na ekspozycję zabytkowego zespołu dworsko-parkowego – również od strony północnej:
 - a) ogrodzeń pełnych,
 - b) ogrodzeń ażurowych, w której powierzchnia prześwitów wynosi mniej niż 50 % powierzchni ogrodzenia,
 - c) prefabrykowanych betonowych i żelbetonowych elementów ogrodzenia;
- 3) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 180 cm;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1U, z wyjątkiem szyldów, nie dopuszcza się sytuowania reklam i innych sposobów informacji wizualnej.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w sąsiedztwie objętego ochroną konserwatorską zespołu dworsko-parkowego w Biskupicach, stanowiąc fragment strefy ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego. W obszarze strefy zasady zabudowy i zagospodarowania terenu winny być podporządkowane zachowaniu odpowiednich relacji przestrzenno-funkcjonalnych wynikających z tego sąsiedztwa. W związku z tym ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania budynków oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych, które będą zakłócać otwarcia widokowe na zabytkowe obiekty i obszary oraz takich, które będą tworzyć konkurencyjne dominanty wysokościowe,
 - b) zakaz nasadzeń zwartych zespołów zieleni wysokiej, które mogłyby przesłonić widok z drogi krajowej na dwór w Biskupicach,
 - c) sytuowanie nowej zabudowy należy podporządkować zasadzie możliwie jak najlepszego widokowego wyeksponowania zespołu zabytkowego,
 - d) zakaz lokalizacji na elewacjach i połaciach dachowych budynków od strony dróg publicznych takich urządzeń jak anteny telewizyjne, klimatyzatory i solary.
- 2) dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do nowej funkcji usługowej, ale z uwzględnieniem:
 - a) dachu spadowego,
 - b) ustalonej niniejszym planem wysokości obiektów,
 - c) zastosowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów nie kontrastującej z kolorystyką budynków w otaczającej przestrzeni;
- 3) w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków jako Biskupice 7 (32 na 69-44 AZP), a pozostała część stanowi obszar ochrony archeologicznej tego

stanowiska. W związku z powyższym dla obszaru objętego planem, w przypadku inwestycji związanych z realizacją robót ziemnych, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych o charakterze nadzoru.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

- 1) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) z zastrzeżeniem ustaleń § 10, adaptuje się istniejący budynek w jego obecnej formie z możliwością remontów i rozbudowy oraz dopuszcza się budowę nowych budynków na warunkach określonych w niniejszym planie, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu, poprowadzonych w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej i 10 m od korytarza gminnej drogi publicznej,
 - b) obsługa komunikacyjna: z gminnej drogi publicznej leżącej poza granicą planu,
 - c) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z prowadzeniem robót budowlanych,
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe – do 2 kondygnacji nadziemnych, do 10 m,
 - budynki gospodarcze, garażowe, wiaty – 1 kondygnacja nadziemna, do 5 m,
 - b) geometria dachu budynków:
 - usługowych - wyłącznie spadowe, o kątach nachylenia połaci w przedziale 10-45⁰,
 - dopuszcza się dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci w przedziale 5-30⁰,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy – w przedziale 0,1-0,7 w odniesieniu do działki budowlanej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej.
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, ustala się:
 - a) co najmniej 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,
 - b) ilość miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się na poziomie minimum określonym w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż 1 miejsce.
- 5) szczegółowe zasady scaleń i podziału nieruchomości:
 - a) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) w przypadku ich podjęcia z inicjatywy właścicieli, należy dla terenu oznaczonego symbolem 1U uwzględnić poniższe zasady i warunki:
 - wydzielona działka budowlana będzie miała zapewniony dostęp do gminnej drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
 - szerokość frontu działki przyległego do drogi gminnej będzie wynosiła co najmniej 25,0 m,
 - powierzchnia działki będzie wynosiła co najmniej 2000 m²,
 - przebieg linii podziału w stosunku do linii rozgraniczającej dróg, będzie równoległy do drogi głównej (krajowej Nr 83).

§ 13. Dla terenów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KDG: pas terenu o szerokości min. 4 m przeznaczony na poszerzenie korytarza drogi krajowej Nr 83 do szerokości 25 m w liniach rozgraniczających,

- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDL: trójkąt widoczności na skrzyżowaniu dróg publicznych: krajowej Nr 83 głównej i gminnej, lokalnej o szerokości boku min. 5 m;
- 3) tereny oznaczone symbolami 2KDG i 3KDL stanowią inwestycje celu publicznego.

§ 14. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnego ujęcia wody;
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki przez naturalną lub wymuszoną retencję; w rozwiązaniu indywidualnym należy uwzględnić potrzebę i możliwość zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalnie spowolnić ich odprowadzanie do odbiorników,
 - b) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - c) wody opadowe z pozostałych terenów – do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej z obowiązkiem podczyszczenia na własnym terenie zgodnie przepisami odrębnymi;
- 4) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącej oraz projektowanej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, należy przewidzieć ich przebudowę na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) ogrzewanie budynków – z indywidualnego źródła ciepła z zastosowaniem czynników grzewczych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 6) dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych, a także lokalizację innych elementów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych.
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się, że usuwanie odpadów komunalnych nastąpi w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 15. Inne ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem nie dopuszcza się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości 50 m i wyższych, stanowiących przeszkody lotnicze;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (uwzględnione w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz), występuje jednak jako teren publiczny pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi głównej (krajowej Nr 83) oraz teren w trójkącie widoczności na skrzyżowaniu drogi krajowej i drogi gminnej, lokalnej;
- 3) w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie występują podziemne urządzenia melioracji wodnych ujęte w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów. W przypadku stwierdzenia występowania urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nie ujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, które kolidują z planowaną zabudową i zagospodarowaniem terenów – inwestor jest zobowiązany do rozwiązania kolizji we własnym zakresie w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 4) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, ustala się dotychczasowy, związany z zabudową zagrodową na potrzeby gospodarstwa rolnego, sposób użytkowania terenu.

§ 16. Wartość stawki procentowej powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się dla:

- 1) terenu oznaczonego symbolem 1U – 30 %;
- 3) terenu oznaczonego symbolem 2KDG – 0,1 %;

4) terenu oznaczonego symbolem 3KDL – 0,1 %.

Rozdział IV
Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sieradz.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Uzasadnienie

Wieś Biskupice w gminie Sieradz liczy około 470 mieszkańców, ma zwartą, ukształtowaną strukturę przestrzenną, w której centralną częścią jest zabytkowy zespół parkowo-pałacowy użytkowany przez Dom Pomocy Społecznej. Osią obszaru wsi jest droga krajowa 83 z Sieradza przez Wartę do Koła. Od tej drogi odchodzą gminne drogi lokalne do wsi Kowale i wsi Grądy w gminie Sieradz i zabudowa o przeładzie zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych skupia się przy tych drogach. Wieś sąsiaduje z rozległą doliną Warty na wschodzie, zaś od zachodu otaczają ją uprawiane rolniczo tereny o glebach wysokich klas bonitacyjnych (głównie III a i IIIb z niewielkim udziałem klasy IV).

Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię 0,48 ha i stanowi fragment niezabudowanej, użytkowanej rolniczo działki Nr 491 w obrębie geodezyjnym Biskupice. Jest ona położona w północnej części wsi w rejonie skrzyżowania dróg publicznych, krajowej Nr 83 i gminnej lokalnej prowadzącej do wsi Kowale. W granicach obszaru objętego planem został wybudowany budynek gospodarczy, w oparciu o pozwolenie na budowę dla nowej zagrody rolniczej. Ten budynek, zgodnie z intencją planu ma być rozbudowany i przystosowany dla potrzeb stacji kontroli pojazdów, a teren zagospodarowany dla potrzeb obsługi samochodów.

Sąsiedztwo stanowią:

- od północy – niezabudowane grunty rolne,
- od wschodu – wybudowany w ramach siedliska rolniczego dom mieszkalny właścicieli nieruchomości,
- od południa – gminna droga lokalna do wsi Kowale, a za nią strażnica OSP oraz zabytkowy park podworski i pałac, w którym mieści się Dom Pomocy Społecznej,
- od zachodu – droga krajowa Nr 83, a za nią zabudowane tereny o funkcji mieszkaniowo-usługowej (usługi handlu detalicznego i hurtowego różnych branż wraz z domami mieszkalnymi właścicieli).

W tej części gminy Sieradz, w szczególności w Biskupicach, nie ma ani jednego obiektu obsługi samochodów i pojazdów rolniczych, nie ma warsztatów naprawczych, stacji paliw czy też stacji kontroli pojazdów. Dlatego też w sporządzonej w latach 2014-2015 zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz, Wójt Gminy i Rada Gminy Sieradz nie mieli żadnych wątpliwości, aby jakkolwiek wiąże się to z przeznaczeniem gleb wysokich klas bonitacyjnych III klasy, pozytywnie rozpatrzyć wniosek zainteresowanego inwestora dotyczącego przeznaczenia fragmentu działki Nr 491 w Biskupicach na cele usługowe związane w szczególności z lokalizacją stacji kontroli pojazdów. Po prostu w okolicy występują tylko grunty rolne III klasy bonitacyjnej. W założeniu, zamierzona inwestycja ma obsługiwać głównie lokalne potrzeby mieszkańców gminy, jednak z uwagi na brak takiego obiektu w okolicy oraz położenie przy drodze krajowej, głównie - służyć zapewne będzie potrzebom ponadgminnym.

Do sporządzania planu miejscowego dla fragmentu wsi Biskupice Wójt Gminy Sieradz przystąpił na podstawie uchwały Nr VI/38/2015 Rady Gminy Sieradz z dnia 8 czerwca 2015 r. w ze zmianą zawartą w uchwale Nr IX/66/2015 z dnia 07 października 2015 r.. Zmiana została spowodowana efektem przeprowadzenia we wsi Biskupice odnowienia ewidencji gruntów, która spowodowała zmianę numeru ewidencyjnego działki objętej planem, zmniejszony został obszar objęty planem oraz skorygowany został przebieg granic korytarza gminnej drogi publicznej sąsiadującej z obszarem planu.

Po podjęciu uchwał, Wójt Gminy Sieradz przystąpił do opracowania w/w planu miejscowego wypełniając kolejno wszystkie czynności planistyczne określone w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. I tak:

- we listopadzie 2015 r. zostały zamieszczone w prasie, internecie i tablicach ogłoszeń zawiadomienia i ogłoszenia o podjęciu uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzania planu i o możliwości składania wniosków. W tym samym okresie zawiadomiono właściwe w sprawie organy i jednostki administracji publicznej, a także przystąpiono do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
- w dniu 17 grudnia 2015 r. projekt planu przedstawiono do oceny przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Sieradzu, a następnie poddano procesowi uzgodnień i opiniowania,
- cały obszar objęty planem stanowią grunty rolne III klasy bonitacyjnej, a zatem należało uzyskać zgodę Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na przeznaczenie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze. Zgodę taką uzyskano,
- w okresie od 26 stycznia do 16 lutego 2016 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu z możliwością wnoszenia uwag do dnia 1 marca 2016 r. W tym okresie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

W dniu 18 listopada 2015 r. weszła w życie ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, która wprowadziła zmiany do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. w art. 15 ust. 1. Wprowadzony został obowiązek przedkładania projektu planu miejscowego do uchwalania wraz z uzasadnieniem. Niniejsze uzasadnienie zostało więc uzupełnione o treści zgodnie z w/w nowymi wymaganiami.

Obecnym etapem jest etap końcowy po wypełnieniu przewidzianych prawem czynności planistycznych, przed uchwaleniem dokumentu.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2-4 ustawy:

- o wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Projekt planu uwzględnia zasady kształtowania ładu przestrzennego obszaru wsi Biskupice, w której granicach obszar ten jest położony. Jest to wprawdzie najbardziej wysunięta część wsi, ale jednak położona w granicach jego zwartej, ukształtowanej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Istniejący, wybudowany na podstawie pozwolenia na budowę budynek gospodarczy należy dostosować do zmienionej funkcji oraz wymogów architektonicznych określonych w planie,
- o walory architektoniczno-krajobrazowe. Ustalono je w powiązaniu z zabudową i zagospodarowaniem w otoczeniu, w tym z uwzględnieniem zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego oraz położenia na przedpolu tego zespołu w strefie ekspozycji widokowej,
- o wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Analiza środowiska przyrodniczego, w szczególności zawarta w prognozie oddziaływania na środowisko wykazała jednoznacznie, że poza wyłączeniem z użytkowania rolniczego gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej w granicach istniejącego już ogrodzenia tożsamego z granicą obszaru objętego planem o powierzchni poniżej 0,5 ha, nie spowoduje innych, znaczących zmian w środowisku dla rolno-osadniczego otoczenia wsi Biskupice. Nie ma w okolicy wsi Biskupice gruntów niezabudowanych o niższych klasach bonitacyjnych i w tym zakresie sformułowany został wniosek do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. W części jest to teren zabudowany,
- o wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W planie uwzględnione zostały uwarunkowania wynikające z położenia obszaru na przedpolu zabytkowego zespołu parkowo-pałacowego, w jego strefie ekspozycji. Widok pałacu przesłania starodrzew parku, dlatego też ustalenia planu dla nowej zabudowy, jakkolwiek nie są zbyt rygorystyczne, to jednak nakazują realizację zasady podporządkowania architektury zachowaniu odpowiednich relacji przestrzenno-funkcjonalnych wynikających z tego sąsiedztwa, a w szczególności:
 - zakaz lokalizowania budynków oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych, które będą zakłócać otwarcia widokowe na zabytkowe obiekty i obszary oraz takich, które będą tworzyć konkurencyjne dominanty wysokościowe,
 - obowiązek stosowania ujednoliconych tradycyjnych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
 - zakaz stosowania pełnych i betonowych ogrodzeń,
 - zakaz stosowania reklam, umieszczania na dachach eksponowanych od strony dróg publicznych klimatyzatorów, anten i solarów,

- z uwagi na lokalizację fragmentu stanowiska archeologicznego „Biskupice” – nakaz prowadzenia badań archeologicznych o charakterze nadzoru.
- o wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Są one zapewnione m.in. obowiązkiem zapewnienia min. 1 miejsca parkingowego dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową,
- o walory ekonomiczne przestrzeni. Teren jest uzbrojony we wszystkie niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Nie wymaga wykupu gruntów przez gminę i innych wydatków na cele publiczne.
- o prawo własności. Obszar objęty planem jest własnością prywatną i realizacja zamierzonej inwestycji zgodnej z planem ma być realizowana przez właścicieli działki.
- o potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W przypadku zaistnienia konieczności wykorzystania obszaru na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – inwestycje tego celu są uwzględnione w § 9 pkt 1 lit.b.
- o potrzeby interesu publicznego. Są uwzględnione w planie poprzez ustalenie stosownych terenów na poszerzenie drogi krajowej Nr 83 oraz trójkąta widoczności na skrzyżowaniu tej drogi z drogą gminną.
- o potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Takie potrzeby obecnie nie występują, jednak zadania takie są możliwe do realizacji w korytarzach dróg publicznych,
- o zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco w poszczególnych etapach prac nad projektem planu m.in. poprzez zamieszczanie ogłoszeń i obwieszczeń na stronie internetowej gminy,
- o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Obowiązek ten jest realizowany na bieżąco.
- o potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności. Wieś Biskupice jest wyposażona w gminną sieć wodociągową i obszar objęty planem przewidziany na cele zabudowy usługowej, w szczególności pod stację kontroli pojazdów jest do tej sieci podłączony,
- o obszar objęty planem stanowi uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Biskupice nie wpływając na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Jest korzystnie położony pod względem obsługi komunikacyjnej, jest bowiem widoczny z drogi krajowej, ale obsługiwany z gminnej drogi lokalnej.
- o proponowane w planie rozwiązania nie utrudnią ewentualne urządzenie ścieżki rowerowej i chodników wzdłuż dróg publicznych sąsiadujących z obszarem planu.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust.1 wraz z datą uchwały Rady Gminy, o której mowa w art. 32 ust.2 ustawy.

Gmina Sieradz ma aktualne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr VI/37/15 Rady Gminy Sieradz z dnia 8 czerwca 2015 r. W tym studium obszar objęty planem jest przeznaczony pod zabudowę usługową, a więc plan miejscowy nie będzie stanowił naruszenia ustaleń studium.

Rada Gminy w okresie poprzedniej i obecnej kadencji nie podejmowała uchwały w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych. Ocena aktualności poprzednio obowiązującego studium gminy Sieradz pochodzącego z 2001 r. była zawarta w uzasadnieniu do uchwały Rady Gminy Sieradz w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium podjętej w 2011 r.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja planu, za wyjątkiem kosztów opracowania projektu planu, nie wpłynie na wydatki gminy na cele publiczne, natomiast wpłynie na wzrost dochodów do budżetu z tytułu podatków i opłat lokalnych, a w przypadku sprzedaży terenu – wywoła obowiązek naliczenia opłaty planistycznej.

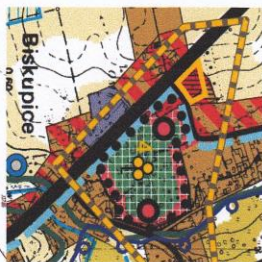
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA FRAGMENTU WSI BISKUPICE

ZAŁĄCZNIK Nr 1 DO UCHWAŁY Nr
RADY GMINY SIERADZ
Z DNIA

SKALA 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM UMIEJCIWNOŚCI I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SIERADZ
RADY GMINY SIERADZ
Z DNIA 08 CZERWCA 2015 r.



LEGENDA WYRYSU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- TERENY WYMAGAJĄCE REWALORYZACJI
- GRANICA NADWYKORZYSTANEGO OBSZARU
- GRANICA WSKAZUJĄCA DO REJESTRU OBSZARÓW
- STREFA OCHRONY EKSPERYCJI OBIEKTÓW
- OSZCZĄDZÓW ZAPYTKOWYCH
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU
- TERENY WYMAGAJĄCE USTĄPKA ZODPOWIEDZIALNOŚCI NA PRZECIĄGNIĘCIU GRANIC ROLNYCH
- TERENY WYMAGAJĄCE CELU WYKONANIA I WIELKIE

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZESKĄCZALNE LINIE ZABUDOWY
- TEREN STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO BISKUPICE 7
- TEREN STREFY OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY KOMUNIKACJI - DROGI KRAJOWEJ Nr 83 GŁÓWNEJ
- TERENY KOMUNIKACJI - DROGI KRAJOWEJ Nr 83 GŁÓWNEJ
- TERENY KOMUNIKACJI - TRÓJKĄT WIDOCZNOŚCI I MINIMALNEJ DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- KDL
- KDG
- U

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Sieradz
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu.

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Biskupice” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia do 16 lutego 2016 r. z możliwością wnoszenia uwag do 1 marca 2016 r.

Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu do projektu planu, a także do prognozy oddziaływania na środowisko przyrodnicze nie wpłynęły żadne uwagi.

W tej sytuacji, zgodnie z 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 nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Sieradz
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2015, poz.199 ze zm.) Rada Gminy Sieradz stwierdza, że w „Projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Biskupice” nie przewiduje się zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późn.zmianami) Rada Gminy Sieradz nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady