

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIERADZ
z dnia.....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie,
Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą Nr XXII/132/2020 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz oraz z uchwałą Nr XXXII/202/2021 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2021 r. zmieniającą uchwałę Nr XXII/132/2020 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz, stwierdzając brak naruszenia ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz, zwany dalej planem.

§2. Granice obszarów objętych planem, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXXII/202/2021 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2021 r. zmieniającej uchwałę Nr XXII/132/2020 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz, przedstawiono na rysunku planu.

§3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:2000, w 4 arkuszach, przedstawiający obszary objęte planem, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 4.

§4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, przedstawiony na arkuszu rysunku planu, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;

- 2)terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym i numerem, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 3)nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię regulującą usytuowanie budynków;
- 4)budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;
- 5)budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek z co najmniej jednym lokalem mieszkalnym, w którym dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w ilości i o powierzchni całkowitej, różnych od właściwości budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 6)dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o dowolnej geometrii, w których żadna z części składowych nie przekracza nachylenia 12° (nie dotyczy świetlików dachowych);
- 7)powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad;
- 8)nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych, polegających na obserwacji i analizie nawarstwień, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 9)funkcjonalności drogowej – należy przez to rozumieć lokalne poszerzenia dróg, w szczególności potrzebne do urządzenia skrzyżowania, zakrętu lub placu do zawracania.

§5. 1.Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1)granica obszaru objętego planem;
- 2)linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3)nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4)strefa w terenie 3MN7, w której zakazuje się lokalizacji budynków, wiat, altan, szklarni;
- 5)zakaz połączenia komunikacyjnego drogi 1KDD2 z drogą wojewódzką nr 482 oraz terenu 1KX z drogą 1KDGP (nie dotyczy pieszych i rowerzystów);
- 6)strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 7)strefa ochrony archeologicznej;
- 8)strefa ochrony ekspozycji zabytkowego obiektu (reliktu parku);
- 9)przeznaczenie terenu.

2.Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3.Położenie poszczególnych elementów przestrzeni wskazanych na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę, a w szczególności, w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu:

- 1)położenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w szczególności określających funkcjonalność drogową;
- 2)położenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1)wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, która nie dotyczy:
 - a)podziemnej części budynku,

- b) obiektów budowlanych niebędących budynkami, w szczególności urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynnę, rurę spustową, podokienniki oraz inne elementy architektoniczne, wg przepisów odrębnych;
- 3) ustalenia dotyczące istniejących budynków, które częściowo lub w całości znajdują się poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy:
- a) możliwość przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy,
 - b) możliwość montażu, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) możliwość rozbudowy:
 - w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy, lecz nie więcej, niż 50 m² powierzchni w rzucie poziomym, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dróg publicznych;
- 4) w przypadku gdy dach istniejącego budynku w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się także stosowanie rodzaju dachu jaki jest w istniejącym budynku;
- 5) w przypadku gdy istniejące zagospodarowanie w momencie wejścia w życie planu, nie pozwala na urządzenie działki budowlanej, bez dokonywania rozbiórek, zgodnie z określonymi w ustaleniach szczegółowych wskaźnikami dotyczącymi intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej, dopuszcza się zastosowanie poniższych wskaźników:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 1,6,
 - minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,9,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 5%;
- 6) zasady zagospodarowania, poza obiektami wyszczególnionymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, obejmują:
- a) lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b) możliwość budowy urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych.

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują formy ochrony przyrody;
- 2) obszary objęte planem przedstawione na arkuszach 1 i 4 rysunku planu częściowo znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych;
- 3) rozwiązanie kolizji z ciekami oraz urządzeniami melioracji wodnych powinno być zgodne z przepisami odrębnymi oraz zapewnić prawidłowy odpływ wód;
- 4) obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, stąd plan ustala obowiązek zastosowania przez inwestora metod projektowych i budowlano-wykonawczych, które:
- a) nie spowodują przekroczenia obowiązujących norm,
 - b) nie naruszają prawa własności i uprawnień osób trzecich;

- 5) obowiązują przepisy odrębne dotyczące budowli rolniczych, w szczególności w zakresie izolacji pasem zieleni, z uwagi na zapylenie, zapachy lub wydzielanie się substancji toksycznych;
- 6) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 8) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) o mocy przekraczającej 100 kW,
 - b) wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii;
- 9) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MU, MNU, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - b) MN, MN/ZP, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) RM, RMu, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 10) wszelkie działania w terenie nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu określonego w przepisach odrębnych, w sąsiednich terenach chronionych akustycznie.

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

- 1) w granicach obszarów objętych planem, przedstawionych na arkuszach 2, 3, 4 rysunku planu, występują stanowiska archeologiczne, w związku z czym, na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) ustala się, że obszary objęte planem, przedstawione na arkuszach 2, 3, 4 rysunku planu, w części znajdują się w strefie ochrony archeologicznej, w której to strefie nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 3) wyznacza się (w terenach 4MU2, 4MNU) strefę ochrony ekspozycji zabytkowego obiektu (reliktu parku), w której to strefie obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków, wiat, altan, szklarni: 9 m,
 - b) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 12 m.

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie ustala się innych wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, niż określone w ustaleniach szczegółowych oraz przepisach §6.

§10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 15 m;
- 2) w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV:
 - a) obowiązują przepisy odrębne, w szczególności dotyczące dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

- 3) likwidacja wskazanej na rysunku planu linii elektroenergetycznej 15 kV powoduje likwidację wyznaczonej dla niej strefy ochronnej;
- 4) minimalną odległość budynków od granicy lasu należy przyjmować wg przepisów odrębnych;
- 5) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 6) możliwość sytuowania budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki budowlanej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących przesłaniania oraz usytuowania z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe;
- 7) ze względu na gospodarowanie wodami, wyznacza się strefę w terenie 3MN7, w której zakazuje się lokalizacji budynków, wiat, altan, szklarni.

§11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszary objęte planem przedstawione na arkuszu 1 rysunku planu w części znajdują się w zasięgu złożeń wód termalnych Sieradz GT-1;
- 2) obszary objęte planem nie znajdują się w terenach górniczych;
- 3) część obszaru objętego planem przedstawionego na arkuszu 3 rysunku planu znajduje się w:
 - a) obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszarze szczególnego zagrożenia powodzią - obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- 4) w związku z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) wyznacza się strefę, o której mowa w §10 pkt 7,
 - b) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarowania wodami;
- 5) w obszarach objętych planem brak obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 6) w obszarach objętych planem brak krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym (brak audytu krajobrazowego) oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (nie dotyczy terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne):

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem następujących wskaźników:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 600 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 9 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° – 90°,
 - d) określona minimalna powierzchnia działki, minimalna szerokość frontu działki nie dotyczy wydzielania działek pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych.

§13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie występują tereny, dla których wymagane jest ustalenie specjalnego sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania;
- 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, niż dotychczasowy, a w szczególności, grunty rolne mogą pozostać w użytkowaniu rolniczym.

§14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) nie ustala się dla terenów:
 - a) ZL, U, R, KP, KX,
 - b) dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) 30% dla terenów MU, MNU, MN/ZP, MN;
- 3) 15% dla terenów RM, RMu.

§15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy, rozbudowy, przebudowy oraz modernizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) podziemnych sieci elektroenergetycznych,
 - b) naziemnych sieci elektroenergetycznych,
 - c) sieci gazowych,
 - d) sieci wodociągowych,
 - e) sieci kanalizacyjnych,
 - f) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - z ujęć wód podziemnych,
 - obowiązek uwzględnienia wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - w ramach indywidualnych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z użyciem zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - w ramach terenu biologicznie czynnego, w szczególności do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
 - e) zaopatrzenie w gaz:
 - z sieci gazowej,

- w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci gazowej dopuszcza stosowanie butli gazowych lub stałych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
- f) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
 - z odnawialnych źródeł energii z zastrzeżeniem §7,
- g) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1)rezerwuje się tereny na poszerzenie i urządzenie dróg publicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2)możliwość rozbudowy systemu dróg o drogi wewnętrzne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3)zakaz połączenia komunikacyjnego drogi 1KDD2 z drogą wojewódzką nr 482 (nie dotyczy pieszych i rowerzystów), w szczególności zakaz tworzenia skrzyżowania,
- 4)zakaz połączenia komunikacyjnego terenu 1KX z drogą 1KDGP (nie dotyczy pieszych i rowerzystów),
- 5)przy tworzeniu nowych działek budowlanych na działkach gruntu przyległych do drogi wojewódzkiej nr 482 i jednocześnie do drogi publicznej niższej klasy lub drogi wewnętrznej, obowiązuje obsługa komunikacyjna z drogi publicznej niższej klasy lub drogi wewnętrznej;
- 6)lokalizacja w drogach miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji wg przepisów odrębnych;
- 7)warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym: powiązanie dróg wewnętrznych obsługujących tereny z drogami publicznymi.

§17. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1)w terenach MN, MU, U, MN/ZP; MNU, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych na 900 m², co nie dotyczy działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz ciągów komunikacyjnych;
- 2)w pozostałych terenach, plan nie ustala minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

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

- 1)przeznaczenie: teren zabudowy usługowej;
- 2)zasady zagospodarowania:
 - a)lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków usługowych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
 - b)dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
 - dojść i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;

3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 1,2,
 - minimalna: 0,001,
- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

§19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **4MU1, 4MU2**, ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

2) zasady zagospodarowania:

a) lokalizacja obiektów budowlanych:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- budynków mieszkalno-usługowych,
- budynków usługowych,
- budynków gospodarczych,
- budynków garażowych,
- wiat, altan, szklarni,

b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:

- dojść i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
- dróg pożarowych;

3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:

- 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,

- 1 stanowisko na mieszkanie,
- b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 1,2,
 - minimalna: 0,001,
- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §8 pkt 3:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

§20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNU1, 1MNU2, 1MNU3, 1MNU4, 1MNU5, 1MNU6, 1MNU7, 1MNU8, 2MNU1, 2MNU2, 2MNU3, 2MNU4, 2MNU5, 2MNU6, 3MNU, 4MNU, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków mieszkalno-usługowych,
 - budynków usługowych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
 - dojazdów i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko na mieszkanie,

- b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 1,2,
 - minimalna: 0,001,
- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,5,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy, z zastrzeżeniem §8 pkt 3:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN/ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zieleni urządzonej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
 - b) lokalizacja:
 - placów zabaw,
 - obiektów małej architektury,
 - c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych i parkingów, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
 - dojść i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko na mieszkanie,

- b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,6,
 - minimalna: 0,001,
- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,2,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 15°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 15°-45°, jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30°, płaskie.

§22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN, 2MN1, 2MN2, 2MN3, 2MN4, 2MN5, 3MN1, 3MN2, 3MN3, 3MN4, 3MN5, 3MN6, 3MN7, 4MN1, 4MN2, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym dopuszcza się uzupełnienie funkcją usługową nieprzekraczającą 40% powierzchni zabudowy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §10. pkt 7:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków mieszkalno-usługowych,
 - budynków usługowych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków garażowych,
 - wjazd, altan, szklarni,
 - b) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
 - dojść i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko na mieszkanie,
 - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 1,0,
 - minimalna: 0,001,
- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 11 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 16 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

§23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RMu1, 1RMu2, 1RMu3, 1RMu4, 4RMu, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej z udziałem usług, przy czym funkcja usługowa nie może przekraczać 40% powierzchni zabudowy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków mieszkalno-usługowych,
 - budynków usługowych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków inwentarskich,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
 - b) lokalizacja budowli rolniczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
 - dojazd i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko na mieszkanie,
 - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:
 - utwardzenie gruntu,
 - garaż,
 - budynek garażowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,8,
 - minimalna: 0,001,
- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 11 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, w szczególności budowli rolniczych: 18 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, budynkach usługowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

§24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RM1, 1RM2, 1RM3, 1RM4, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - budynków gospodarczych,
 - budynków inwentarskich,
 - budynków garażowych,
 - wiat, altan, szklarni,
 - b) lokalizacja budowli rolniczych,
 - c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących:
 - dojść i dojazdów do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych,
 - dróg pożarowych;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna liczba miejsc do parkowania, jako suma następujących:
 - 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 1 stanowisko na mieszkanie,
 - b) w przypadku realizacji więcej niż 19 miejsc do parkowania, co najmniej jedno stanowisko należy urządzić jako miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg przepisów odrębnych, jako:

- utwardzenie gruntu,
- garaż,
- budynek garażowy,
- d) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna: 0,8,
 - minimalna: 0,001,
- f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4,
- g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- h) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych wskazanych w pkt 2 lit. a: 11 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych, w szczególności budowli rolniczych: 18 m,
- i) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia 25°-45°, wielospadowe o kącie nachylenia 25°-45°, mansardowe, przy czym, w budynkach gospodarczych, budynkach garażowych, o wysokości nieprzekraczającej 7 m, dopuszcza się także dachy jednospadowe o kącie nachylenia 13°-30° oraz dachy płaskie.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolniczy;
- 2) zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja;
 - użytków rolnych,
 - urządzeń melioracji wodnych,
 - b) dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej wg przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, wg przepisów odrębnych;
 - d) zakaz lokalizacji budynków i budowli rolniczych,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy (obiektów budowlanych niebędących budynkami ani budowlami rolniczymi): 18 m;
- 4) ze względu na cechy terenu, nie ustala się innych zasad kształtowania krajobrazu, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KP, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego;
- 2) teren 3KP o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu, od 4,0 m do 12,8 m, stanowi publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy,
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KX, 3KX, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego z funkcją dojazdu;

- 2) teren 1KX o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu, od 12,0 m do 23,3 m, stanowi publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) teren 3KX o szerokości, zgodnie z rysunkiem planu, od 12,0 m do 22,0 m, stanowi publicznie dostępny samorządowy ciąg pieszy, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) możliwość urządzenia dojazdu do działek budowlanych zapewniającego dostęp do drogi publicznej;
- 5) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu 1KDGP terenów 1MNU2, 1U, 1MNU6, 1MNU7, 1MNU8;
- 3) teren 1KDGP o szerokości od 50,0 m do 61,7 m (z funkcjonalnością drogową) stanowi drogę główną ruchu przyspieszonego;
- 4) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga zbiorcza;
- 2) teren 1KDZ o szerokości 20,0 m (z funkcjonalnością drogową) stanowi drogę zbiorczą;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga lokalna;
- 2) teren 1KDL o szerokości od 15,5 m do 16,4 m (z funkcjonalnością drogową) stanowi drogę lokalną,
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD1, 1KDD2, 1KDD3, 2KDD1, 2KDD2, 2KDD3, 2KDD4, 2KDD5, 2KDD6, 2KDD7, 3KDD1, 3KDD2, 4KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi publicznej – droga dojazdowa;
- 2) teren:
 - a) 1KDD1 o szerokości od 14,6 m do 16,0 m (z funkcjonalnością drogową) stanowi drogę dojazdową,
 - b) 1KDD2 o szerokości 12,0 m (z funkcjonalnością drogową) stanowi drogę dojazdową,
 - c) 1KDD3 o szerokości 12,0 m (z funkcjonalnością drogową) stanowi drogę dojazdową,
 - d) 2KDD1 o szerokości 12,0 m stanowi drogę dojazdową
 - e) 2KDD2 stanowi funkcjonalność drogową drogi dojazdowej,
 - f) 2KDD3 stanowi funkcjonalność drogową drogi dojazdowej,
 - g) 2KDD4 stanowi funkcjonalność drogową drogi dojazdowej,
 - h) 2KDD5 o szerokości 12,0 m (z funkcjonalnością drogową) oraz od 9,2 m do 9,3 m stanowi drogę dojazdową oraz poszerzenie drogi dojazdowej,
 - i) 2KDD6 o szerokości 12,0 m (z funkcjonalnością drogową) stanowi drogę dojazdową,
 - j) 2KDD7 o szerokości 12,0 m (z funkcjonalnością drogową) oraz od 8,0 m do 9,5 m stanowi drogę dojazdową oraz poszerzenie drogi dojazdowej,
 - k) 3KDD1 o szerokości 12,0 m oraz 18,0 m (z funkcjonalnością drogową) stanowi drogę dojazdową,
 - l) 3KDD2 o szerokości 12,0 m oraz od 6,0 m do 6,4 m, oraz od 7,0 m do 8,8 m (z funkcjonalnością drogową) stanowi drogę dojazdową oraz poszerzenia drogi dojazdowej,

- m) 4KDD o szerokości 12,0 m (z funkcjonalnością drogową) oraz od 7,3 m do 7,4 m stanowi drogę dojazdową oraz poszerzenie drogi dojazdowej,
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

§33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDW1, 1KDW2, 1KDW3, 2KDW1, 2KDW2, 2KDW3, 2KDW4, 2KDW5, 2KDW6, 3KDW1, 3KDW2, ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej;

2) teren:

- a) 1KDW1 o szerokości od 5,8 m do 6,2 m stanowi drogę wewnętrzną,
 - b) 1KDW2 o szerokości od 5,9 m do 6,0 m stanowi drogę wewnętrzną,
 - c) 1KDW3 o szerokości od 6,0 m do 8,0 m stanowi drogę wewnętrzną,
 - d) 2KDW1 o szerokości 6,0 m stanowi drogę wewnętrzną,
 - e) 2KDW2 o szerokości 6,0 m stanowi drogę wewnętrzną,
 - f) 2KDW3 o szerokości 8,0 m, (z funkcjonalnością drogową), stanowi drogę wewnętrzną,
 - g) 2KDW4 o szerokości 10,0 m, (z funkcjonalnością drogową), stanowi drogę wewnętrzną,
 - h) 2KDW5 o szerokości 9,0 m stanowi drogę wewnętrzną,
 - i) 2KDW6 o szerokości od 4,5 m do 8,0 m, (z funkcjonalnością drogową), stanowi drogę wewnętrzną,
 - j) 3KDW1 o szerokości od 9,8 m do 10,8 m, (z funkcjonalnością drogową), stanowi drogę wewnętrzną,
 - k) 3KDW2 o szerokości 6,0 m stanowi drogę wewnętrzną;
- 3) zasady zagospodarowania wg przepisów odrębnych oraz przepisów Rozdziału 2.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

Przewodniczący Rady Gminy Sieradz

Henryk Waluda

UZASADNIENIE

do uchwały Nr Rady Gminy Sieradz z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie,
Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz.

/zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i
zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503)./

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawnia Radę Gminy Sieradz ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, 1079) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwana dalej ustawą.

Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały Nr XXII/132/2020 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz, zmienionej uchwałą Nr XXXII/202/2021 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2021 r.

Ustala się, że przeznaczenie terenów w projekcie planu miejscowego ustalono zgodnie z wytycznymi studium, biorąc pod uwagę dopuszczalne funkcje uzupełniające; również w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, ponieważ studium dopuszcza korektę tych wskaźników na etapie planu miejscowego.

Uznaje się, iż drobna rozbieżność z obszarami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz, nie narusza ustaleń studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest bowiem opracowaniem o stopniu szczegółowości pozwalającym na określenie generalnej polityki przestrzennej gminy, nie zaś dokumentem ściśle ustalającym granice terenów oraz sposób ich zagospodarowania i użytkowania.

Dodatkowo, stwierdza się, iż Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz, wprost dopuszcza korektę granic terenów zurbanizowanych z terenami otwartymi.

W rozdziale VII, zatytułowanym „Interpretacja zapisów ustaleń studium” zapisano między innymi:

„Ustalenia zawarte w elaboracie Studium, zarówno w części tekstowej, jak i na rysunkach wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów” oraz „Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”.

W obszarach objętych planem wyznaczono drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami. Po weryfikacji dostępu działek budowlanych do dróg publicznych, stwierdza się brak ekonomicznego uzasadnienia dla tworzenia nowych dróg publicznych w opisanych przypadkach.

W szczególności drogi wewnętrzne stanowią własność gminy Sieradz lub właściciele działek budowlanych mają udział w prawie do działek drogowych.

Między innymi, w obrębie Kłocko:

- 1) działki gruntu nr 1455-1459, 1463-1467 stanowią jedną nieruchomość,
- 2) właściciele działek gruntu nr 1470/2-1470/9 mają udział w prawie do działki gruntu nr 1470/1,
- 3) właściciele działek gruntu nr 1414/1-1414/8 mają udział w prawie do działki gruntu nr 1414/9,
- 4) właściciele działek gruntu przylegających do drogi 2KDW4 mają udział w prawie do działek gruntu tworzących tę drogę.

W terenach zabudowy zagrodowej wskazano lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nie zaś wszystkich budynków mieszkalnych, profilując w ten sposób zabudowę zagrodową.

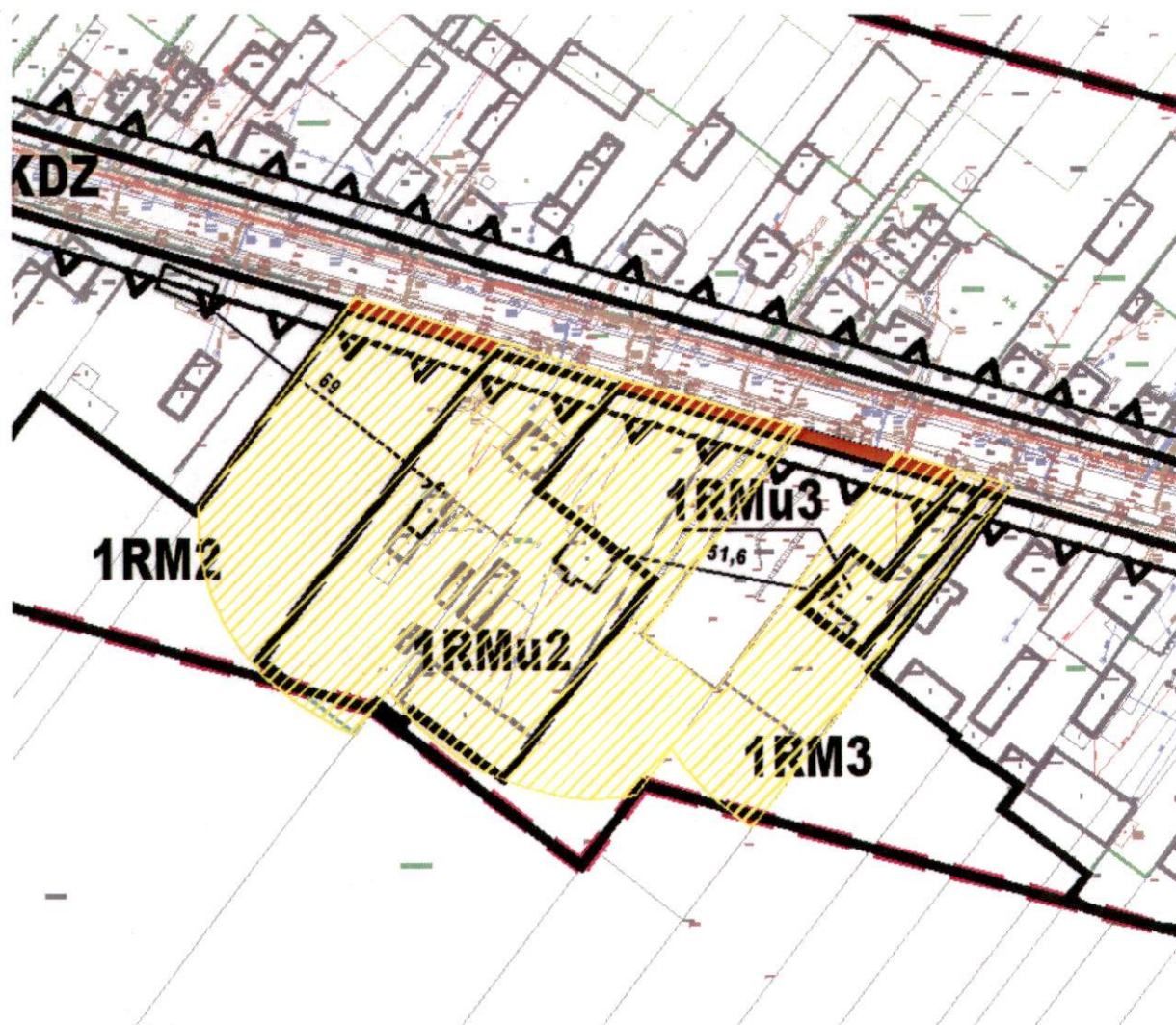
Ze względu na ochronę gruntów rolnych oraz nową definicję zabudowy zagrodowej (zawartą w zmianie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych) wyznacza się tereny RM (głównie na gruntach rolnych klasy IIIb) oraz tereny RMu (korekta oznaczenia w stosunku do wersji planu sprzed 1 stycznia 2022 r.). Jednocześnie, w terenach RM i RMu ustalono identyczne wskaźniki urbanistyczne, co zapewni spójność w zagospodarowaniu działek budowlanych.

Z wprowadzonego zmianą ustawy art. 12b wynika, iż możliwość prowadzenia w zabudowie zagrodowej działalności innej niż działalność rolnicza jest możliwa w już zrealizowanej zabudowie zagrodowej (o monolitycznej funkcji zabudowy

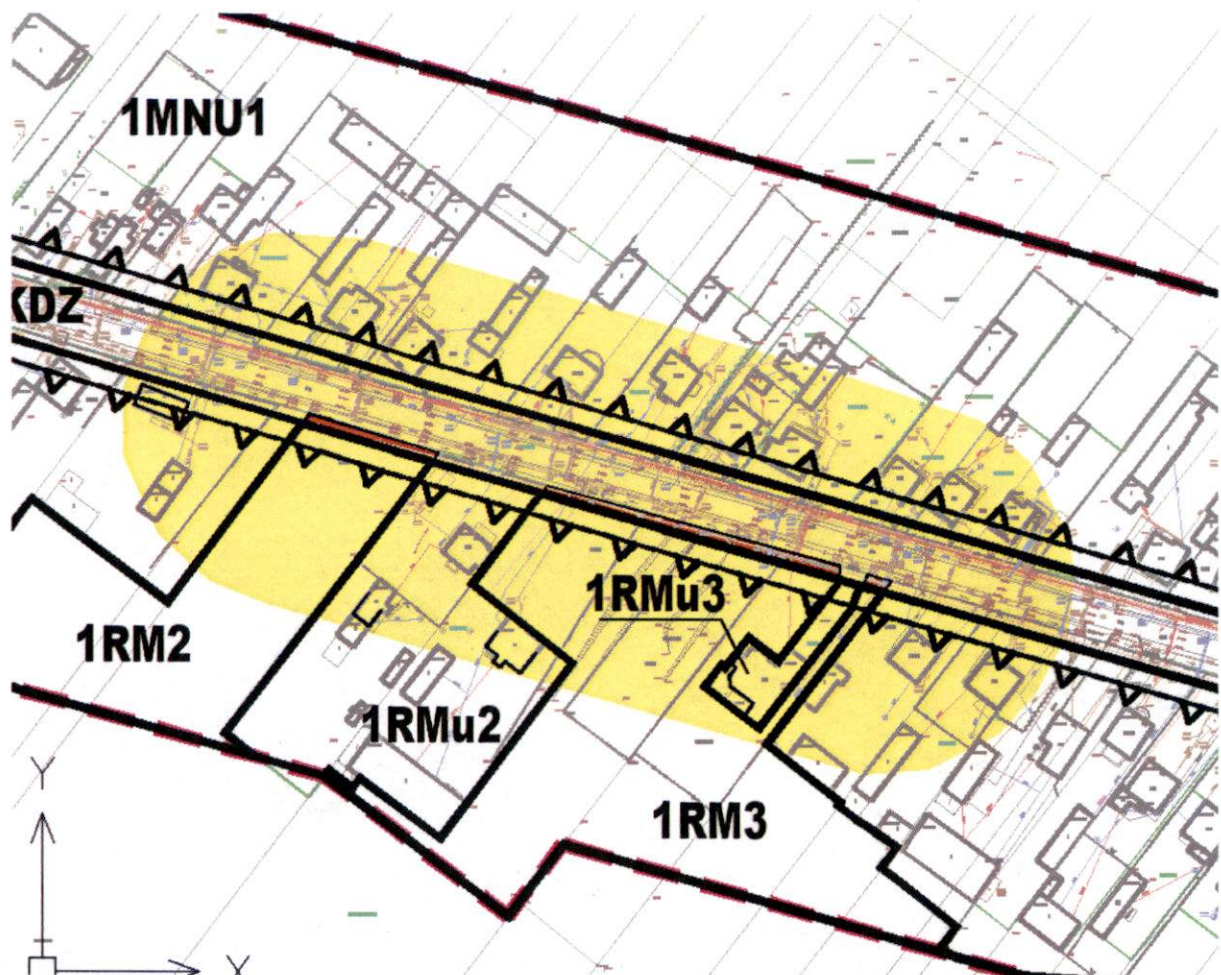
zagrodowej); funkcja usługowa może być realizowana niejako poza ustaleniami planu dotyczącymi funkcji terenu. Z tego powodu nie dopuszcza się w sposób specjalny usług w terenach RM, bo reguluje to art. 12b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Przy poszerzaniu drogi powiatowej na gruntach rolnych klasy IIIb, skorzystano z przepisu art. 7 ust. 2a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, 2163).

Poniżej rzeczzone grunty (kolor czerwony) oraz „obszar zwartej zabudowy” (żółty szraf), wyznaczony zgodnie z art. 4 pkt 30 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, co pokazuje, iż spełniony jest przepis art. 7 ust. 2a **pkt 1** ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.



Poniżej rzeczono grunty (kolor czerwony) z buforem 50 m (kolor żółty), co pokazuje, iż spełniony jest przepis art. 7 ust. 2a **pkt 2** ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Odległość rzeczonych gruntów od działek budowlanych jest nie mniejsza niż 50 m.



Oczywista, że warunek art. 7 ust. 2a **pkt 3** ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest spełniony.

Warunek art. 7 ust. 2a **pkt 4** ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych jest spełniony, bo rzeczono grunty łącznie nie przekraczają powierzchni 400 m².

Obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz przyjęto w 2015 r., czyli w czasie, gdy w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin należało wyznaczać miejsca lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Ponieważ obszary objęte planem nie leżą w zasięgu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznaczonych w studium, w planie moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ograniczono do 100 kW. Uznaje się bowiem, iż takie właśnie ograniczenie w obowiązującym studium, jest nadal wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych, do czasu przyjęcia edycji studium z wprowadzonym ograniczeniem wywołanym zmianą przepisów o odnawialnych źródłach energii (między innymi wartość 500 kW).

Celem przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) reakcja na najpilniejsze potrzeby gminy w zakresie zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ustalenie terenów zabudowy w zgodzie z polityką przestrzenną gminy, zasadami ochrony środowiska przyrodniczego i kształtowania krajobrazu.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy, w sposób przedstawiony w poniższej tabeli.

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
1.	wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	określenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie przeznaczenia terenu z ustaleniem wymagań dotyczących architektury
2.	walory architektoniczne i krajobrazowe	określenie linii zabudowy oraz gabarytów obiektów

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
3.	wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	w projekcie planu miejscowego zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko a dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, obowiązują przepisy odrębne dotyczące standardów jakości środowiska, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego, ze względu na gospodarowanie wodami, wyznacza się strefę w terenie 3MN7, w której zakazuje się lokalizacji budynków, wiat, altan, szklarni, ze względu na ochronę gruntów rolnych, wyznacza się tereny RM oraz tereny RMu
4.	wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	ustalenie strefy ochrony archeologicznej oraz strefy ochrony ekspozycji zabytkowego obiektu
5.	wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	ustalenie zasad ochrony środowiska, ustalenie miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową
6.	walory ekonomiczne przestrzeni	zapisy, które nie powinny powodować roszczeń odszkodowawczych, przy zachowaniu zgodności z obowiązującym studium
7.	prawo własności	zagospodarowanie terenu możliwie w najmniejszym stopniu ingerujące w grunty stanowiące własność prywatną
8.	potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	brak ograniczeń, które uniemożliwiałyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń

Lp.	wymogi	sposób realizacji wymogów
9.	potrzeby interesu publicznego	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, ustalenie stawki procentowej, na podstawie której określa się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości
10.	potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury
11.	zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej	obwieszczenia o możliwości składania wniosków
12.	zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	możliwość wglądu przez zainteresowanych
13.	potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	określenie zasad rozbudowy systemów infrastruktury, w tym określenie sposobu zaopatrzenia w wodę

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, ustalając przeznaczenie terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zawarte m. In. w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu został sporządzony, zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, co wyjaśnia poniższa tabela.

L	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
1.	kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego	obszary planu są zbyt małe, by mieć realny wpływ na transportochłonność układu przestrzennego, plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
2.	lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu	decyzje o lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej zapadły w trakcie sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
3.	zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów	plan nie ogranicza możliwości urządzania parkingów dla rowerów oraz przemieszczania się pieszych i rowerzystów

L	narzędzie uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni	komentarz
4.	dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: a. na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno--przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy, b. na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy	plan jest usankcjonowaniem decyzji przestrzennych przesądzonych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

Projekt planu został sporządzony zgodnie z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy to 22 maja 2017 r.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217).

Zgodnie z Konwencją, o której wyżej, uniwersalne projektowanie oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. Uniwersalne projektowanie nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

Wykonywanie przedmiotowego planu nie wymaga adaptacji lub specjalistycznego projektowania.

Przedmiotowy plan nie zawiera też ustaleń uniemożliwiających spełnienie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które obejmują:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej:
 - a) zapewnienie wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
 - b) instalację urządzeń lub zastosowanie środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
 - c) zapewnienie informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
 - d) zapewnienie wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1172 i 1495),
 - e) zapewnienie osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej – wymagania określone w ustawie z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej:
 - a) obsługę z wykorzystaniem środków wspierających komunikowanie się, o których mowa w art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o języku migowym i innych środkach komunikowania się (Dz. U. z 2017 r. poz. 1824), lub przez wykorzystanie zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje,
 - b) instalację urządzeń lub innych środków technicznych do obsługi osób słabosłyszących, w szczególności pętli indukcyjnych, systemów FM lub urządzeń opartych o inne technologie, których celem jest wspomaganie słyszenia,
 - c) zapewnienie na stronie internetowej danego podmiotu informacji o zakresie jego działalności – w postaci elektronicznego pliku zawierającego tekst odczytywalny maszynowo, nagrania treści w polskim języku migowym oraz informacji w tekście łatwym do czytania,
 - d) zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

Plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W wyniku realizacji ustaleń przedmiotowego planu miejscowego należy się spodziewać wpływów związanych z podatkiem od nieruchomości. Wydatków zaś będzie wymagało uzbrojenie terenu.

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SIERADZ z dnia

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRYWANIA UWAG ZGŁOSZONYCH
DO PROJEKTU PLANU**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sieradz		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	01.04.2022 r.	osoba fizyczna	Wnoszę następującą uwagę do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącą działek nr 125/5 oraz 125/7 w miejscowości Jezioro. W projekcie planu droga zabiera narożnik działki 125/5 oraz część działki 125/7 uniemożliwiając tym samym dojazd do jej dalszej części oraz działki 125/6. Dodatkowo nikt nie sprawdził wcześniej jak w rzeczywistości wygląda to miejsce. Jest tam betonowy płot oraz 20-letnie drzewa. Mogę wyrazić zgodę na obecny projekt tylko i wyłącznie wtedy, jeśli od dnia zatwierdzenia/wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego zostanie mi udostępniona naniesiona w nim droga. Bez tego nie mam możliwości dojazdu do działek 125/6 oraz 125/7. Dodatkowo proszę o pismo potwierdzające udostępnienie tej drogi. Jeśli nie będzie możliwości udostępnienia drogi, to proszę o przesunięcie jej wzdłuż granicy działki 125/7, tak abym mógł swobodnie przejeżdżać do jej dalszej części oraz działki 125/6.	dz. nr ewid. 125/5, 125/6, 125/7, obręb Jezioro	MNU –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej KDD – tereny drogi publicznej dojazdowej			Uwagi nie uwzględnia się z racji zachowania bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Należy zapewnić odpowiedni wgląd w skrzyżowanie.

			Do pisma dołączam mapę, na której zaznaczyłem (na żółto) obszar, o którym pisałem powyżej oraz mapę z projektem podziału nieruchomości. Proszę o informację zwrotną dotyczącą przebiegu tej sprawy.					
2.	19.04.2022 r.	osoba fizyczna	W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w Jeziorach w dniu 6-7 kwietnia 2022 roku, nie była naniesiona działka 125/7, która bezpośrednio przylega do mojej działki. Działka 125/7 na części przylega do działek 125/5 oraz 125/6 i ma szerokość 6 m wydzieloną na konieczną drogę dojazdową. W związku z powyższym nie wyrażam zgody na planowany przebieg drogi gminnej o szerokości 12 m na mojej działce nr 126 położonej w Jeziorach. Proponuję utworzenie drogi z uwzględnieniem już istniejącej drogi dojazdowej na działce nr 125/7 o szerokości 6 m oraz na mojej działce nr 126 również 6 m.	dz. nr ewid. 125/5, 125/6, 125/7, 126, obręb Jeziora	MNU –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej KDD – tereny drogi publicznej dojazdowej			Uwagi nie uwzględnia się z racji zachowania bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Należy zapewnić odpowiedni wgląd w skrzyżowanie. Prócz tego, tuż przy granicy dz. nr ewid. 125/7 z dz. nr ewid. 126 znajdują się istniejące słupy linii elektroenergetycznej 15 kV. Wnioskowane zagospodarowanie nie pozwoliłoby na realizację drogi bez przesuwania słupów linii elektroenergetycznej. Plan dopuszcza przebudowę linii elektroenergetycznej oraz jej skablowanie, jednak traktuje się takie rozwiązanie jako docelowe i opłacalne, dopiero po komercjalizacji znacznej części gruntów rolnych przeznaczonych w projekcie planu na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Dodatkowo, należy

							stwierdzić, iż dz. nr ewid. 126 nie została dotychczas zabudowana a po zachodniej jej części zabudowa istnieje.
3.	05.05.2022 r.	osoby fizyczne	Uwaga dotyczy braku zagwarantowania zjazdu z planowanej drogi gminnej na drogę stanowiącą drogę serwisową zlokalizowaną wzdłuż drogi dojazdowej do S8. W rzeczywistości mpzp w części od działki 249 stanowiącej drogę w kierunku wjazdu na S8 powoduje powstanie kilkadziesiąt działek budowlanych co doprowadzi w rezultacie do powstania kilkadziesiątu budynków. Cały zatem ciąg komunikacyjny do powstałych działek będzie się odbywał przez drogę posadowioną na działce 249. W ocenie wnoszących uwagi droga ta nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu a nadto spowoduje to zakłócenia i hałas związany ze wzrostem ruchu kołowego. Droga ta ma szerokość 6 metrów i takiej szerokości jest zjazd na drogę oznaczoną działką 173. Mpzp zakłada jednak, że po drodze tej, która spełnia wymogi co najwyżej drogi wewnętrznej poruszać się będą mieszkańcy kilkadziesiątu działek powstałych po jego wejściu w życie. Niezbędne jest zatem zorganizowanie zjazdu na drogę serwisową przy trasie S8. Spowoduje to znaczne ograniczenie ruchu na działce 249. Niewystarczające jest istnienie potencjalnej możliwości zorganizowania zjazdu na drogę serwisową przy wjeździe na S8 albowiem jest to zdarzenie przyszłe i niepewne biorąc pod uwagę fakt że na etapie uzgodnień GDDKiA nie wyraziła zgody na połączenie planowanej drogi gminnej z tą drogą. Brak zatem zapewnienia zjazdu na drogę serwisową już na tym etapie spowoduje naruszenie interesu mieszkańców posiadających działki zlokalizowane przy drodze na działce 249 i może spowodować zagrożenie w bezpieczeństwie ruchu na tej drodze a zwłaszcza przy zjeździe na drogę posadowioną na działce 173.	działki gruntu w obrębie Jezioro pomiędzy dz. nr ewid. 249 a drogą krajową	MNU –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej KDD – tereny drogi publicznej dojazdowej KX – tereny publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego z funkcją dojazdu	Na etapie uzgadniania projektu planu miejscowego, GDDKiA nie uzgodniła połączenia komunikacyjnego terenu 1KX z dodatkową jezdnią drogi krajowej, czyli z tzw. „drogą serwisową”. Takie połączenie jest pożądane i traktuje je się jako docelowe, jednak jest możliwe dopiero po przejęciu przez Gminę Sieradz „drogi serwisowej”. W dniu dzisiejszym, priorytetem jest uchwalenie planu miejscowego pozwalającego na budowę nowych budynków mieszkalnych, w tak zwanej „strefie wiatrakowej”, czyli skorzystanie z przepisów przejściowych dotyczących elektrowni wiatrowych. Gmina Sieradz poczyniła kroki w kierunku przejęcia	

								rzeczowej „drogi serwisowej” a następnie, połączenia komunikacyjnego z terenem 1KX, dokonywanym zmianą planu miejscowego lub decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
4.	05.05.2022 r.	osoba fizyczna	Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały NR XXII/132/2020 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2020r, oraz uchwały NR XXXII/202/2021 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2021r. wnoszę o zmianę projektu planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem wyżej wskazanych uchwał, poprzez rozszerzenie granic tego planu i uwzględnienie w nim całości działki numer 8/3 położonej w miejscowości Jezioro, gmina Sieradz. Wnoszę również o uwzględnienie tejże działki — 8/3 w przedmiotowym planie jako teren zabudowy mieszkaniowo — usługowej z oznaczeniem „MNU”. Uzasadnienie: Na mocy uchwały NR XXII/132/2020 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2020 r. oraz uchwały NR XXXII/202/2021 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz oraz załącznika nr 1 do MPZP będącego częścią wskazanych uchwał określono zarys planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jezioro, w tym również dla działki numer 8/4 położonej w tejże miejscowości. Działka nr 8/4 została oznaczona na tymże planie jako teren zabudowy mieszkaniowo — usługowej — 1MNU2. Północna granica obszaru objętego planem nie kończy się jednak na działce 8/4 ale również nachodzi na część działki 8/3 będącej kontynuacją działki 8/4 oraz stanowiącej jej integralną gospodarczą całość. Wnoszę zatem o rozszerzenie granicy planu zagospodarowania przestrzennego i włączenie w jego zakres również pozostałej części działki 8/3 aż do granicy działki 8/1 będącej terenem łącznika drogi ekspresowej S8. Według zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sieradz, uwzględnionym w załączniku nr 1 do w/w uchwał, tereny położone w trójkącie których granice wyznacza: droga numer 482, droga nr 12 (stanowiąca również łącznik trasy S8) oraz zabudowa wsi Jezioro, w tym również obszar działki 8/3, tereny te oznaczone są jako zabudowa przemysłowa. W	dz. nr ewid. 8/3, obręb Jezioro	MNU –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej		Wnioskowane zagospodarowanie narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz	

[illegible]

Powyższa tabela dotyczy uwag zgłoszonych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 marca 2022 r. do 19 kwietnia 2022 r. Uwagi można było zgłaszać do 5 maja 2022 r.

W dniach od 2 czerwca 2022 r. do 23 czerwca 2022 r. projekt planu był powtórnie wyłożony do publicznego wglądu. We wskazanym terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 7 lipca 2022 r., żadna uwaga nie wpłynęła.

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SIERADZ z dnia

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I ZASAD FINANSOWANIA
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 1005, 1079) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej;
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz, itp.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz, zostaną uruchomione nowe tereny zabudowy. Dla prawidłowego funkcjonowania tych terenów, niezbędne będą inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, w szczególności budowa dróg oraz realizacja infrastruktury technicznej. Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o środki własne gminy oraz środki zewnętrzne.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy Sieradz
z dnia
Załącznik4.gml

**Dane przestrzenne tworzone dla planu zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz.
503).**

Lista nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz

Lp.	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie
1	2	3	4	5	6	7
1.	01.04.2022 r.	osoba fizyczna	Wnoszę następującą uwagę do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącą działek nr 125/5 oraz 125/7 w miejscowości Jezioro. W projekcie planu droga zabiera narożnik działki 125/5 oraz część działki 125/7 uniemożliwiając tym samym dojazd do jej dalszej części oraz działki 125/6. Dodatkowo nikt nie sprawdził wcześniej jak w rzeczywistości wygląda to miejsce. Jest tam betonowy płot oraz 20-letnie drzewa. Mogę wyrazić zgodę na obecny projekt tylko i wyłącznie wtedy, jeśli od dnia zatwierdzenia/wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego zostanie mi udostępniona naniesiona w nim droga. Bez tego nie mam możliwości dojazdu do działek 125/6 oraz 125/7. Dodatkowo prosilbym o pismo potwierdzające udostępnienie tej drogi. Jeśli nie będzie możliwości udostępnienia drogi, to proszę o przesunięcie jej wzdłuż granicy działki 125/7, tak abym mógł swobodnie przejeżdżać do jej dalszej części oraz działki 125/6. Do pisma dołączam mapę, na której zaznaczyłem (na żółto) obszar, o którym pisałem powyżej oraz mapę z projektem podziału nieruchomości. Proszę o informację zwrotną dotyczącą przebiegu tej sprawy.	dz. nr ewid. 125/5, 125/6, 125/7, obręb Jezioro	MNU –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej KDD – tereny drogi publicznej dojazdowej	Uwagi nie uwzględniono z racji zachowania bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Należy zapewnić odpowiedni wgląd w skrzyżowanie.

2.	19.04. 2022 r.	osoba fizyczna	W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w Jeziorach w dniu 6-7 kwietnia 2022 roku, nie była naniesiona działka 125/7, która bezpośrednio przylega do mojej działki. Działka 125/7 na części przylega do działek 125/5 oraz 125/6 i ma szerokość 6 m wydzieloną na konieczną drogę dojazdową. W związku z powyższym nie wyrażam zgody na planowany przebieg drogi gminnej o szerokości 12 m na mojej działce nr 126 położonej w Jeziorach. Proponuję utworzenie drogi z uwzględnieniem już istniejącej drogi dojazdowej na działce nr 125/7 o szerokości 6 m oraz na mojej działce nr 126 również 6 m.	dz. nr ewid. 125/5, 125/6, 125/7, 126, obręb Jeziora	MNU –tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej KDD – tereny drogi publicznej dojazdowej	Uwagi nie uwzględniono z racji zachowania bezpieczeństwa w ruchu drogowym. Należy zapewnić odpowiedni wgląd w skrzyżowanie. Prócz tego, tuż przy granicy dz. nr ewid. 125/7 z dz. nr ewid. 126 znajdują się istniejące słupy linii elektroenergetycznej 15 kV. Wnioskowane zagospodarowanie nie pozwoliłoby na realizację drogi bez przesuwania słupów linii elektroenergetycznej. Plan dopuszcza przebudowę linii elektroenergetycznej oraz jej skablowanie, jednak traktuje się takie rozwiązanie jako docelowe i opłacalne, dopiero po komercjalizacji znacznej części gruntów rolnych przeznaczonych w projekcie planu na zabudowę mieszkaniowo-usługową. Dodatkowo, należy stwierdzić, iż dz. nr ewid. 126 nie została dotychczas zabudowana a po zachodniej jej części zabudowa istnieje.
3.	05.05. 2022 r.	osoby fizyczne	Uwaga dotyczy braku zagwarantowania zjazdu z planowanej drogi gminnej na drogę stanowiącą drogę serwisową zlokalizowaną wzdłuż drogi dojazdowej do S8. W rzeczywistości mpzp w części od działki 249 stanowiącej drogę w kierunku wjazdu na S8 powoduje powstanie kilkadziesiąt działek budowlanych co doprowadzi w rezultacie do powstania kilkadziesiąt budynków. Cały zatem ciąg komunikacyjny do powstałych działek będzie się odbywał przez drogę posadowioną na działce 249. W ocenie wnoszących uwagi droga ta nie jest przystosowana do takiego natężenia ruchu a nadto spowoduje to zakłócenia i hałas związany ze wzrostem ruchu kołowego. Droga ta ma szerokość 6 metrów i takiej szerokości jest zjazd na drogę oznaczoną działką 173. Mpzp zakłada jednak, że po drodze tej, która spełnia wymogi co najwyżej drogi	działki gruntu w obrębie Jeziora pomiędzy dz. nr ewid. 249 a drogą krajową	MNU –tereny zabudowy mieszkaniowo- usługowej KDD – tereny drogi publicznej dojazdowej KX – tereny publicznie dostępnego samorządowe	Na etapie uzgadniania projektu planu miejscowego, GDDKiA nie uzgodniła połączenia komunikacyjnego terenu 1KX z dodatkową jezdnią drogi krajowej, czyli z tzw. „drogą serwisową”. Takie połączenie jest pożądane i traktuje je się jako docelowe, jednak jest możliwe dopiero po przejęciu przez Gminę Sieradz „drogi serwisowej”. W dniu dzisiejszym, priorytetem jest

			wewnętrznej poruszać się będą mieszkańcy kilkudziesięciu działek powstałych po jego wejściu w życie. Niezbędne jest zatem zorganizowanie zjazdu na drogę serwisową przy trasie S8. Spowoduje to znaczne ograniczenie ruchu na działce 249. Niewystarczające jest istnienie potencjalnej możliwości zorganizowania zjazdu na drogę serwisową przy wjeździe na S8 albowiem jest to zdarzenie przyszłe i niepewne biorąc pod uwagę fakt że na etapie uzgodnień GDDKiA nie wyraziła zgody na połączenie planowanej drogi gminnej z tą drogą. Brak zatem zapewnienia zjazdu na drogę serwisową już na tym etapie spowoduje naruszenie interesu mieszkańców posiadających działki zlokalizowane przy drodze na działce 249 i może spowodować zagrożenie w bezpieczeństwie ruchu na tej drodze a zwłaszcza przy zjeździe na drogę posadowioną na działce 173.		go ciągu pieszego z funkcją dojazdu	uchwalenie planu miejscowego pozwalającego na budowę nowych budynków mieszkalnych, w tak zwanej „strefie wiatrakowej”, czyli skorzystanie z przepisów przejściowych dotyczących elektrowni wiatrowych. Gmina Sieradz poczyniła kroki w kierunku przejęcia rzeczonoj „drogi serwisowej” a następnie, połączenia komunikacyjnego z terenem 1KX, dokonywanym zmianą planu miejscowego lub decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
4.	05.05.2022 r.	osoba fizyczna	Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały NR XXII/132/2020 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2020r, oraz uchwały NR XXXII/202/2021 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2021r. wnoszę o zmianę projektu planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem wyżej wskazanych uchwał, poprzez rozszerzenie granic tego planu i uwzględnienie w nim całości działki numer 8/3 położonej w miejscowości Jezioro, gmina Sieradz. Wnoszę również o uwzględnienie tejże działki — 8/3 w przedmiotowym planie jako teren zabudowy mieszkaniowo — usługowej z oznaczeniem „MNU”. Uzasadnienie: Na mocy uchwały NR XXII/132/2020 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2020 r. oraz uchwały NR XXXII/202/2021 Rady Gminy Sieradz z dnia 11 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych na gruntach obrębów geodezyjnych Kłocko, Kuśnie, Jezioro i Dąbrówka, gm. Sieradz oraz załącznika nr 1 do MPZP będącego częścią wskazanych uchwał określono zarys planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Jezioro, w tym również dla działki numer 8/4 położonej w tejże miejscowości. Działka nr 8/4 została oznaczona na tymże planie jako teren zabudowy mieszkaniowo — usługowej — 1MNU2. Północna granica obszaru objętego planem nie kończy się jednak na działce 8/4 ale również nachodzi na część działki 8/3 będącej kontynuacją działki 8/4 oraz stanowiącej jej integralną gospodarczą całość. Wnoszę zatem o rozszerzenie granicy planu zagospodarowania przestrzennego i włączenie w jego zakres również pozostałej części działki 8/3 aż do granicy działki 8/1 będącej terenem łącznika drogi ekspresowej S8. Według zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego	dz. nr ewid. 8/3, obręb Jezioro	MNU –tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	Wnioskowane zagospodarowanie narusza ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz

			Gminy Sieradz, uwzględnionym w załączniku nr 1 do w/w uchwał, tereny położone w trójkącie których granice wyznacza: droga numer 482, droga nr 12 (stanowiąca również łącznik trasy S8) oraz zabudowa wsi Jezioro, w tym również obszar działki 8/3, tereny te oznaczone są jako zabudowa przemysłowa. W konsultowanym planie zagospodarowania przestrzennego jednak te tereny nie są w ogóle uwzględnione, a jak ogólnie wiadomo gospodarowanie na tym terenie w kierunku budowlanym jest znacząco ograniczone uchwałą Rady Gminy Sieradz zezwalającą na lokalizację elektrowni wiatrowych w obszarze oddziaływania dla tego terenu. Poza tym przeznaczenie tych terenów, nawet gdyby były uwzględnione w planie zagospodarowania przestrzennego jako przeznaczone pod budownictwo przemysłowe, byłoby znacząco niezasadne i logistycznie nieuzasadnione ze względu na ograniczenia jakie przyniosła budowa łącznika S8 (droga nr 12), tym samym odcięcie tego terenu i znaczące zmniejszenie obszaru dostępnego do zabudowy oraz przyszłej, ewentualnej rozbudowy. Przez środek tego terenu przebiega także linia średniego napięcia, która z mocy prawa także ogranicza obszar potencjalnej zabudowy. Mając więc na uwadze niską użyteczność przemysłową gruntów położonych w wyżej wskazanym trójkącie oraz fakt że przez wieś Jezioro przebiega pełne uzbrojenie tego terenu które można byłoby także doprowadzić do drugiej linii zabudowy — od drogi w Jeziorach aż do samego łącznika S8, bardziej uzasadnione ekonomicznie i logistycznie jest zakwalifikowanie tego terenu, w tym także działki nr 8/3 jako terenu przeznaczonego na budownictwo mieszkaniowe. We wsi Jezioro dostępna jest infrastruktura wodociągowa, elektryczna, gazowa, teleinformatyczna oraz kanalizacja zbudowana nakładami Gminy Sieradz. Media te mogłyby być łatwo dostarczane również do drugiej linii zabudowy, tym samym uzasadniając tak wysokie nakłady poniesione na uzbrojenie tego terenu. Mając na uwadze powyższe wnioskuję jak na wstępie.			
--	--	--	---	--	--	--