

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SIERADZ

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego obszar położony na gruntach obrębu geodezyjnego Kłocko w gminie Sieradz**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) oraz z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), a także uchwały Nr LX/395/2023 Rady Gminy Sieradz z dnia 20 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na gruntach obrębu geodezyjnego Kłocko w gminie Sieradz zmienioną uchwałą Nr LXII/414/2023 Rady Gminy Sieradz z dnia 20 czerwca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na gruntach obrębu geodezyjnego Kłocko w gminie Sieradz, Rada Gminy Sieradz uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony na gruntach obrębu geodezyjnego Kłocko w gminie Sieradz, zwany dalej „planem”.

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

3. Integralną częścią planu są:

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz uchwalonej uchwałą Nr VI/37/15 Rady Gminy Sieradz z dnia 8 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sieradz.

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

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości.

2. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, ze względu na stan faktyczny obszaru objętego ustaleniami planu, nie ustala się:

- 1) zasad dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są:

- 1) obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) granica strefy ochrony sanitarnej 150 m od cmentarza,
 - e) granica strefy ochrony sanitarnej 50 m od cmentarza,
 - f) strefa ochrony archeologicznej,
 - g) oznaczenia literowe przeznaczenia terenów,
 - h) linie wymiarowe;
- 2) informacyjnymi niestanowiącymi ustaleń planu:
 - a) granica administracyjny gminy Sieradz,
 - b) złoża wód termalnych „Sieradz” (cały obszar planu jest w zasięgu tego złoża).

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

- 1) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną stosownie do definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, w której może być sytuowany budynek i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: schody, wykusz, gzyms, pilaster, ryzalit, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik oraz inny detal wystroju architektonicznego;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 1 uchwały;
- 6) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 7) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 10) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz symbolami literowymi, z których litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sieradz.

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

Rozdział 2

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

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

- 1) 1C – teren cmentarza;
- 2) 1L – teren lasu;
- 3) 1RN, 2RN, 3RN i 4RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) 1KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) 1KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) 1KR i 2KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. Na obszarze objętym planem określa się elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające kontynuacji i uporządkowania:

- 1) 1C – teren cmentarza;
- 2) 1L – teren lasu;

- 3) 1RN, 2RN, 3RN i 4RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) 1KDR – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) 1KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) 1KR i 2KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) zakaz tworzenia każdego składowiska i miejsc czasowego gromadzenia wszelkich rodzajów odpadów;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu w zakresie elementów, które mają wpływ na walory widokowe zostały określone w Rozdziale 7 poprzez zapisy dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. 1. W granicach planu wskazuje się strefę ochrony archeologicznej, której granice przedstawiono na rysunku planu.

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

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Na obszarze objętym planem do przestrzeni publicznych, do których zaliczono drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDR i 1KDD oraz teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem 1C:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych uwzględniających osoby ze szczególnymi potrzebami;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 12. Lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza obrębem linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie obiektów wyłącznie z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1C:

- 1) dopuszcza się realizację:
 - a) kaplicy,
 - b) krzyża,
 - c) dzwonnicy,

- d) domu pogrzebowego,
 - e) kolumbariów,
 - f) budynków związanych z usługami handlu,
 - g) obiektów budowlanych związanych z obsługą techniczną i gospodarczą cmentarza,
 - h) miejsc postojowych, placów, dojazdów i dojazdów,
 - i) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 1 %,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,0008, maksimum 0,01,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %;
- 3) ustala się maksymalną wysokość:
- a) dla budynków związanych z usługami handlu – 4,0 m,
 - b) dla pozostałych budynków i obiektów – 12,0 m.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów leśnych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń określonych w przepisach odrębnych dla terenów leśnych.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RN, 2RN, 3RN i 4RN dopuszcza się realizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 16. Obszar objęty planem w całości znajduje się w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych „Sieradz”.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 18. Scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1C można dokonać na zasadach i warunkach:

- 1) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego, z którego będzie się odbywać obsługa komunikacyjna – 90°, z tolerancją maksymalnie 20°.

Rozdział 10

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

§ 19. Na obszarze objętym planem ustala się strefy sanitarne od terenu cmentarza oznaczonego na rysunku planu symbolem 1C o zasięgu 50 m i 150 m, dla których obowiązują ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się :

- 1) układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem w postaci terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDR, KDD i KR;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 3) teren drogi publicznej klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDR o szerokości zmiennej do 39,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, będący fragmentem drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 13,0 m do 14,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KR o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 2KR o szerokości 4,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych:
 - a) dla terenu cmentarza oznaczonego symbolem 1C minimum 1 miejsce do parkowania na każde 1000 m² powierzchni cmentarza, z dopuszczeniem bilansowania miejsc przeznaczonych na cele cmentarza na terenie oznaczonym symbolem 1KDD,
 - b) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach terenów dróg publicznych minimalna liczba miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

§ 21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) budowę nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy oraz zgodnie z § 15.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie ścieków:
 - a) bytowych do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - dopuszcza się wykorzystanie wód na miejscu oraz odprowadzenie ich do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną,

- b) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie,
- c) w przypadku przebudowy lub modernizacji istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych nakazuje się ich realizację w gruncie, przy czym nakaz nie obowiązuje w sytuacjach, gdy ze względu na istniejące uwarunkowania nie ma technicznych możliwości skablowania tych sieci,
- d) dopuszcza się w granicach planu sytuowanie i realizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki, o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznej oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowej, z dostępem do drogi publicznej,
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczalnej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem § 8;
- 6) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej - z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, dopuszcza się zastosowanie paliw stałych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących ograniczeń w eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 7) zaopatrzenie w gaz - z gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników lokalizowanych u poszczególnych odbiorców lub po ewentualnej gazyfikacji gminy wykorzystanie gazu przewodowego;
- 8) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 9) gromadzenie odpadów komunalnych na działkach w indywidualnych pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów i opróżnianie ich w ramach gminnego systemu utrzymania czystości, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział 12

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

§ 23. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 10%.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sieradz

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady

Henryk Waluda