UCHWAŁA NR IX/79/11
RADY GMINY SĘDZIEJOWICE

z dnia 21 października 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowości Żagliny

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz, 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 i Nr 149, poz. 887) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871 i Nr 155, poz. 1043), w związku z uchwałą Nr XXXIII/223/10 Rady Gminy Sędziejowice z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowości Żagliny, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się zgodność niniejszego planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowości Żagliny, zwany dalej planem.

2. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczony jest na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 3. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

1) rysunek planu – zał. nr 1;

2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu – zał. nr 2;

3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zał. nr 3.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sędziejowice, o ile z jej treści nie wynika inaczej;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1:1000, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały;

3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi, o ile z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, inne detale wystroju architektonicznego oraz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

6) funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć funkcję przeważającą w danym terenie. Na działce budowlanej obowiązuje minimalny procent powierzchni użytkowej funkcji podstawowej w stosunku do powierzchni użytkowej w wysokości 60%;

7) funkcji uzupełniającej – należy przez to rozumieć funkcję mającą na celu wzbogacenie funkcji podstawowej. Na działce budowlanej obowiązuje maksymalny procent powierzchni użytkowej funkcji uzupełniającej w stosunku do powierzchni użytkowej w wysokości 40%;

8) budynku usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący funkcji usługowej;

9) budynku mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa budowlanego;

10) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 40% powierzchni całkowitej tego budynku oraz jednego lub dwóch lokali mieszkalnych;

11) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa budowlanego;

12) budynku garażowym – należy przez to rozumieć budynek garażowy zgodnie z przepisami dotyczącymi prawa budowlanego;

13) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;

14) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do całej powierzchni tej działki budowlanej;

15) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;

16) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej terenu w najniżej położonym punkcie w obrysie zewnętrznym budynku: nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

17) wysokości posadowienia parteru – należy przez to rozumieć różnicę rzędnej posadzki parteru budynku i rzędnej terenu w najniżej położonym punkcie w obrysie zewnętrznym budynku;

18) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** ;

2) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL** ;

3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** .

§ 6. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) granice strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

5) przeznaczenie terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- przewidywana linia rozgraniczająca w przyszłym planie miejscowym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do której inwestor ma tytuł prawny;

a) zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem realizacji dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

3) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami MN jak dla terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku prowadzenia prac ziemnych należy postępować zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ze względu na specyfikę obszaru objętego planem, nie nakłada się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

1) na obszarze objętym planem nie występuje sieć drenarska, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;

2) na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;

3) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;

4) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie.

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

1) przed wydaniem pozwolenia na budowę należy zgłosić do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszystkie obiekty o wysokości 50,00 m npt i większej, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej z uwzględnieniem przepisów odrębnych a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych.

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

1) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy;

2) zasilanie w energię elektryczną:

a) poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną, rozbudowę sieci elektroenergetycznej oraz urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z warunkami zasilania i przydziałem mocy uzyskanymi od gestora sieci,

b) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, na podstawie opracowań technicznych,

c) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (do czasu jej skablowania) obowiązuje strefa ochronna o szerokości 15 m (po 7,5 m na stronę od osi przewodów),

- w strefie ochronnej występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wg przepisów odrębnych i szczególnych;

3) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej,

b) w przypadku rozbieżnych terminów realizacji ustaleń planu dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu oraz realizacji wodociągu ustala się możliwość poboru wody z ujęcia własnego. Po podłączeniu wodociągu ujęcie własne do likwidacji;

4) zaopatrzenie w energię cieplną:

a) z lokalnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi,

b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi;

5) odprowadzenie ścieków sanitarnych:

a) do zbiorczej kanalizacji sanitarnej,

b) do czasu faktycznej budowy kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się zastosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe jako rozwiązanie tymczasowe,

c) po wybudowaniu zbiorczej kanalizacji sanitarnej zbiorniki bezodpływowe na nieczystości ciekłe należy zlikwidować a obiekty podłączyć do sieci,

d) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

e) plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak przepompownie ścieków, na podstawie opracowań technicznych;

6) odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo;

7) usuwanie nieczystości stałych:

a) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w szczelnych pojemnikach w granicach działki budowlanej,

b) obowiązek zapewnienia odbioru odpadów przez specjalistyczne służby;

8) na całym obszarze dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, aniżeli dotychczasowy.

§ 14. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) nie ustala się konieczności przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu;

2) działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu;

3) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 950 m^2 ;

4) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 18,0 m;

5) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego $80^0 – 90^0$.

§ 15. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynoszą:

1) 25% dla terenu MN;

2) 0% dla terenu KDL;

3) 0% dla terenu KDW.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 16. 1. Wyznacza się teren przeznaczony na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) funkcję mieszkaniową jako funkcję podstawową;

2) funkcję usługową w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym, usługowym jako funkcję uzupełniającą;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) lokalizacja na działce budowlanej budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,

b) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,

d) obsługa komunikacyjna:

- z drogi graniczącej z obszarem objętym planem od strony południowo-zachodniej i z drogi wewnetrznej KDW,
- obowiązek zapewnienia 1 miejsca postojowego na działce budowlanej oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego na 20 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej, przy czym otrzymany wynik należy zaokrąglać wzwyż do liczby całkowitej;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 180 cm,

b) nakaz stosowania od strony dróg ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/3 całej powierzchni;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

a) lokalizowanie budynków wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy,

b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,

c) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy: 0,6,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

e) wysokość zabudowy: do 9 m,

f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

g) maksymalna wysokość posadowienia parteru: 1 m,

h) rodzaj dachu:

- dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci,
- kąt nachylenia połaci: 25^0 - 45^0 ,
- dopuszcza się w budynkach usługowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci,
- dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,
- pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce budowlanej.

§ 17. 1. Wyznacza się teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) przeznaczenie terenu na poszerzenie drogi powiatowej nr 1907E;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 18. 1. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW** .

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

1) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Sędziejowice

Wacław Ułański

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/79/11

Rady Gminy Sędziejowice

z dnia 21 października 2011 r.

Zalacznik1.jpg

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SĘDZIEJOWICE W MIEJSCOWOŚCI ŻAGLINY

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/79/11

Rady Gminy Sędziejowice

z dnia 21 października 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRYWANIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowości Żagliny był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 14 lipca 2011 r. do 4 sierpnia 2011 r.

Uwagi do projektu planu można było składać w dniach od 14 lipca 2011 r. do 18 sierpnia 2011 r. Uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/79/11

Rady Gminy Sędziejowice

z dnia 21 października 2011 r.

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

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r., Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz.1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 Nr 28, poz. 142 i poz. 146 i Nr 106, poz. 675oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777 i Nr 149, poz. 887) 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 cieplną oraz gaz, itp.

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowości Żagliny zostaną zagospodarowane i zabudowane nowe tereny gminy. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne.

Zadania własne gminy związane z realizacją ustaleń planu będą wprowadzone do wieloletniego programu inwestycyjnego, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy realizacji tych inwestycji.

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy i z wykorzystaniem środków zewnętrznych, funduszy strukturalnych Unii Europejskiej.