

**UCHWAŁA NR VIII/72/03**  
**RADY GMINY SĘDZIEJOWICE**  
**z dnia 12 września 2003 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowości Bilew.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 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 i Nr 214 poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., Nr 15 poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Gminy Sędziejowice uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Uchwala się: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice obejmującego działki: nr 404/1-3, 406, 482, 485-488, 490-493, 549, 522, 550/1, 550/2, 552, 554, 556, 558/1, 558/2, 560, 562, 564, 566/1, 566/2, 568/1, 568/2, 653/1, 654-657, 662-671, 672/1-3, 676, 679-680, 682-684, 686-701, 704/3, 705, 750, 751, 770, 771, 790 – położone we wsi Bilew.

2. Granice wyżej wymienionego obszaru ustalono na rysunku nr 14, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Ustalenie, o którym mowa w ust. 1, dotyczy przeznaczenia terenów, zasad i warunków zagospodarowania tych terenów oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy; Sędziejowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek nr 14 wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik do uchwały;
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu i określonego w § 1 uchwały, na którym obowiązują przepisy uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony teren o ustalonym w planie przeznaczeniu, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerami i symbolami literowymi, określającymi przeznaczenie podstawowe;
- 6) działce – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część położoną w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele budowlane;

- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć dopuszczone rodzaje przeznaczenia, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 9) usługach, rzemiośle usługowym i wytwórczym – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej związanej z wykorzystaniem urządzeń technicznych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki – tzn. szczególnie przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;
- 10) uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki – należy przez to rozumieć oddziaływanie, które bez przekraczania norm, w jakikolwiek sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy, tj.: wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itd., a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;
- 11) procencie zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchni aktywnej przyrodniczo – należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne;
- 13) budynkach adaptowanych – należy przez to rozumieć zachowanie stanu istniejącego z możliwością uzupełnień technicznych.

### § 3. Celem ustaleń planu jest:

- 1) zmiana przeznaczenia terenów z rolniczych na cele budownictwa mieszkaniowego (zgodnie z przyjętym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice”);
- 2) wprowadzenie zmian w sposobie zagospodarowania terenów mieszkaniowych istniejących w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 3) poprawa ładu przestrzennego przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści;
- 4) określenie lokalizacji i zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną;
- 5) dostosowanie sieci dróg do rozwijającego się budownictwa mieszkaniowego.

§ 4. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny o różnym przeznaczeniu, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone numerami i symbolami literowymi (numer przed symbolem literowym pozwala zróżnicować tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym ale różnym sposobie zagospodarowania, zaś numer za symbolem literowym określa przynależność terenu do danego rysunku planu).

#### 2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”;
- 2) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem „R”;
- 3) tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem „Ls”;
- 4) tereny dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem „R/Ls”;
- 5) tereny dróg publicznych klasy Z oznaczone na rysunku planu symbolem „Z”;
- 6) tereny dróg publicznych klasy L oznaczone na rysunku planu symbolem „L”;
- 7) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem „w”.

§ 5. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) linia określająca zasięg stanowiska archeologicznego (strefa obserwacji archeologicznej).

3. Na rysunku planu symbolami literowymi wykazanymi w § 4 określono podstawowe przeznaczenie poszczególnych terenów.

4. Na rysunku planu naniesiono również sugerowane linie podziałów własnościowych, obiektywnie korzystne dla użytkownika terenu i lokalnej społeczności.

§ 6. W decyzjach administracyjnych wydawanych na obszarze działania niniejszej uchwały, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów należy określać w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w granicach poszczególnych działek i projektowanych podziałów wtórnych, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

## ROZDZIAŁ II

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OPRACOWANIA

§ 7. 1. Dla obszaru opracowania ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo- produkcyjnej, uciążliwej, mogącej powodować:
  - a) przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wg obowiązujących przepisów i norm dotyczących terenów pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilości powodującej przekroczenie poziomów norm stężeń dopuszczalnych, wg obowiązujących przepisów i norm dotyczących terenów pod zabudowę mieszkaniową,
  - c) emisje zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 3) odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 4) gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych, szczelnych, po zrealizowaniu gminnej kanalizacji komunalnej.

2. Plan ustala ponadto:

- 1) na terenach o przeznaczeniu budowlanym możliwość sytuowania parterowych, wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 2) przy wznoszeniu nowych budynków lub modernizacji istniejących obowiązuje realizacja ekologicznych kotłowni oraz stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych ekologicznych nośników energii;
- 3) dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą sposób utylizacji odpadów innych niż bytowe musi być określony przez organy sanitarne i ochrony środowiska;

- 4) realizację ogrodzeń wzdłuż przestrzeni publicznej i wokół działek bezpośrednio w liniach rozgraniczających;
- 5) realizacja ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 5 m od rowu melioracyjnego, zaleca się ogrodzenia ażurowe (preferowane drewniane) o maksymalnej wysokości 1,70 m (w tym cokół); możliwość kształtowania ogrodzeń typu żywopłot, z bezwzględnym wykluczeniem prefabrykatów żelbetowych;
- 6) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwania w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej gminy;
- 7) obowiązek obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie dróg;
- 8) obowiązek wyłączenia z eksploatacji urządzeń melioracji szczegółowych przed rozpoczęciem urbanizacji terenu. Wyłączenie z eksploatacji urządzeń melioracji szczegółowej musi być poprzedzone opracowaniem z zakresu odprowadzenia wód gruntowych i powierzchniowych, umożliwiającym posadowienie fundamentów obiektów kubaturowych.

**§ 8.** Przy przeprowadzaniu podziałów wtórnych ustala się:

- 1) realizację zabudowy w oparciu o istniejące podziały, a w przypadku nowych podziałów w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie scaleń i podziałów;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość podziału terenu na działki o powierzchni min. 800 m<sup>2</sup>, szerokości min. 18 m i głębokości min. 20 m z uwzględnieniem likwidowanych podziałów własnościowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej możliwość podziału terenu na działki o powierzchni min. 600 m<sup>2</sup>, szerokości min. 10 m i głębokości min. 20 m z uwzględnieniem likwidowanych podziałów własnościowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej szeregowej możliwość podziału terenu na działki o powierzchni min. 350 m<sup>2</sup>, szerokości min. 6 m z uwzględnieniem likwidowanych podziałów własnościowych zgodnie z rysunkiem planu.

## ROZDZIAŁ III

### USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZUJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

**§ 9.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-7MN14 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu jako niską zabudowę o funkcji mieszkaniowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu jako funkcję mieszkaniową z usługami wbudowanymi w bryłę budynku i uciążliwości zamykającej się w granicach władania;
- 3) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
  - a) obustronne poszerzenie drogi powiatowej 1Z14 wg rysunku planu – zalecana odległość zabudowy od krawędzi jezdni – 20 m,
  - b) obustronne poszerzenie drogi gminnej 1L14 wg rysunku planu:
    - zalecana odległość budynków ze stałym pobytem ludzi – 10 m od krawędzi jezdni,
    - zalecana odległość innej zabudowy – 20 m od krawędzi jezdni,
  - c) obustronne poszerzenie drogi gminnej 2LI4 wg rysunku planu;

- zalecana odległość budynków ze stałym pobytem ludzi – 10m od krawędzi jezdni,
- zalecana odległość innej zabudowy – 20m od krawędzi jezdni,
- d) szerokość projektowanych dróg wewnętrznych – 8m,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
- f) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu,
- g) ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli:
  - co najmniej 30% powierzchni elewacji budynku leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię – dla 3MN14, 7MN14, 4MN14,
  - narożnik budynku leży w tej linii – dla 1MN14, 2MN14, 5MN14, 6MN14,
- h) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
- i) obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek,
- j) nieprzekraczalny procent zabudowy – 25% powierzchni działki,
- k) zasady kształtowania zabudowy:
  - maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje (w tym poddasze),
  - możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm),
  - obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 30 – 45°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich w budynkach mieszkalnych,
  - obowiązek sytuowania kalenic równoległe do obowiązującej linii zabudowy dla 3MN14, 7MN14, 4MN14,
  - obowiązek sytuowania kalenic prostopadle do bocznych granic działki dla 1MN14, 2MN14, 5MN14, 6MN14.

**§ 10.** Dla terenów oznaczonych symbolami R plan ustala przeznaczenie terenu jako rolniczą przestrzeń produkcyjną wyłączonej z zabudowy.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego symbolem R/Ls plan ustala przeznaczenie terenu jako rolniczą przestrzeń produkcyjną do zalesienia bez możliwości zabudowy.

**§ 12.** Dla terenów oznaczonych symbolami Ls plan ustala przeznaczenie terenu jako teren leśny wyłączony z zabudowy.

## ROZDZIAŁ IV

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej oraz poprzez rozbudowę w drodze 1L14 istniejącej sieci wodociągowej i dostosowanie jej do powstającej w wyniku nowych podziałów zabudowy;
- 2) trasy projektowanych wodociągów w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni.

**§ 14.** W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych planowanym układem kanalizacji komunalnej;
- 2) do czasu objęcia obszaru siecią kanalizacji dopuszcza się lokalizację indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem nieczystości tarem asenizacyjnym do gminnej oczyszczalni ścieków,
- 3) nakaz usunięcia indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych i odprowadzania ścieków do gminnej kanalizacji komunalnej po jej zrealizowaniu.

**§ 15.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala możliwość odprowadzania wód opadowych na własną działkę (z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu) lub do systemu kanalizacji deszczowej po jego zrealizowaniu.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci bezprzewodowej (gaz płynny) lub z sieci przewodowej - po doprowadzeniu gazu do gminy i zrealizowaniu sieci rozdzielczej.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników paliwa.

**§ 18.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie terenów 2MN14 i 4-7MN14 z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w drogach 1Z14, 1L14 i 2L14;
- 2) dla zasilenia w energię elektryczną terenu 1MN14 należy przeprowadzić napowietrzną linię elektroenergetyczną NN 0,4 kV jako odgałęzienie istniejącej linii w drodze ILI4 obsługiwanej przez stację Bilew 23-0925;
- 3) w celu przyłączenia poszczególnych działek do sieci energetycznej należy wybudować linię kablową NN 0,4kV wzdłuż dróg dojazdowych oraz skrzynki złączowo-pomiarowe w linii ogrodzenia działek;
- 4) przed przystąpieniem do realizacji sieci należy wystąpić do Zakładu Energetycznego o wydanie technicznych warunków przyłączenia oraz opracować niezbędną dokumentację projektową.

**§ 19.** W zakresie telekomunikacji plan ustala pełne pokrycie zapotrzebowania w łączy telefoniczne z sieci telekomunikacyjnej możliwej do zrealizowania w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni.

## ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

**§ 20.** Ustala się, że stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości dla gruntów w granicach objętych planem dla terenów MN wynosi 10 %.

**§ 21.** Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice zatwierdzony uchwałą Nr 204/30/94 Rady Gminy w Sędziejowicach z dnia 26.05.1994 r. w sprawie zatwierdzenia

miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice (Dz. Urz. Województwa Sieradzkiego Nr 13, poz.47 z 29.06.1994 r.) w części dotyczącej obszaru określonego w §1 ust.1 niniejszej uchwały.

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sędziejowice.

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