

UCHWAŁA NR VIII/74/03
RADY GMINY SĘDZIEJOWICE
z dnia 12 września 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowościach Grabica i Wola Wężykowa.

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 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i 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 obejmujący działki: nr 44-53, 61, 64/1, 65-68, 166-171, 186, 187/4, 189, 190/1-3, 191/3-12, 192-205, 213, 214/2, 215-218, 224-229, 230/1, 236-241, 243-246, 329, 330, 386/6, 386/7, 386/10-15, 387-389, 391 (rysunek 1) położone we wsi Grabica oraz działki nr 14/2, 15/1, 15/3, 15/4 (rysunek 1) położone we wsi Wola Wężykowa.

2. Granice wyżej wymienionego obszaru ustalono na rysunku nr 1 planu, stanowiącym załącznik do 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) uchwałę – 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 1 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) zabudowie kalenicowej – należy przez to rozumieć układ zabudowy, w którym kalenica dachu jest równoległa do obowiązującej linii zabudowy na danej działce;
- 12) procencie zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 13) 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;
- 14) 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 letniskowego, mieszkaniowego lub usługowego (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 letniskowego.

§ 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 różnicować 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 oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”;
- 2) tereny zabudowy letniskowej oznaczone na rysunku planu symbolem „UTL”;
- 3) tereny rekreacyjne oznaczone na rysunku planu symbolem „UT”;
- 4) teren obsługi rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem „UTS”;
- 5) tereny produkcyjno-usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem „PU”;

- 6) tereny produkcji rolnej oznaczone na rysunku planu symbolem „R”;
- 7) tereny dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem „R/Ls”;
- 8) tereny dróg publicznych klasy L oznaczone na rysunku planu symbolem „L”;
- 9) tereny dróg publicznych klasy D oznaczone na rysunku planu symbolem „D”;
- 10) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem „w”;
- 11) tereny położone przy cieku wodnym, wolne od inwestycji budowlanych 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 rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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. Ze względu na położenie obszaru na terenie Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz dla przedsięwzięć dla których zostanie ustalony obowiązek sporządzenia raportu oddziaływaniu przedsięwzięć na środowisko;
- 2) w przypadkach inwestycji nie zaliczonych do wymienionych w pkt. 1, powyżej 0,5 ha powierzchni zabudowy wymagane jest uzgodnienie z Dyrektorem Parku;
- 3) ograniczenie wysokości budynków do dwóch kondygnacji, jednak nie więcej jak 9 m do najwyższego punktu dachu.

§ 8. 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, w/g 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 władze sanitarne i ochrony środowiska;
- 4) realizację ogrodzeń wzdłuż przestrzeni publicznej i wokół działek bezpośrednio w liniach rozgraniczających;
- 5) realizacja ogrodzenia odległości minimum 5 m od granicy rowu melioracyjnego;
- 6) 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;
- 7) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwania w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej gminy;
- 8) obowiązek obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie dróg;
- 9) 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.

§ 9. 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 i letniskowej wolnostojącej możliwość podziału terenu na działki o powierzchni min. 800 m², szerokości min. 18 m i głębokości min. 20 m.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZUJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu jako funkcję mieszkaniową z dopuszczeniem usług wbudowanych w bryłę budynku i uciążliwości zamykającej się w granicach władania;

- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu jako zabudowę letniskową;
- 3) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - b) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
 - c) obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek,
 - d) nieprzekraczalny procent zabudowy – 25% powierzchni działki,
 - e) zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze (max 9 m do najwyższego punktu dachu),
 - 2) możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm),
 - 3) obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 35 – 45°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich w budynkach mieszkalnych.

§ 11. Dla terenów oznaczonych symbolami 2UTL1 i 3UTL1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu na zabudowę letniskową;
- 2) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych oraz budynków przebudowywanych:
 - a) szerokość dróg dojazdowych 10 m,
 - b) szerokość dróg wewnętrznych 8 m,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - d) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
 - e) obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek,
 - f) nieprzekraczalny procent zabudowy – 25% powierzchni działki,
 - g) zasady kształtowania zabudowy:
 1. maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze (max 9 m do najwyższego punktu dachu),
 2. możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm),
 3. obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 35 – 45°; obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich w budynkach mieszkalnych.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UTL1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu na zabudowę letniskową;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy oraz realizacja nowej w ramach istniejących podziałów.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu jako zabudowę produkcyjno-usługową o uciążliwości zamykającej się w granicach władania;
- 2) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy wg rysunku planu,
 - b) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
 - c) zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje (max 9 m do najwyższego punktu dachu),
 - możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm).

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT1 (teren leży w strefie zalewowej rzeki Grabia) plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu na funkcję rekreacyjną - pole namiotowe, boiska rekreacyjne itp.;
- 2) obowiązuje zakaz sytuowania zabudowy oraz obiektów kubaturowych ograniczających przepływ wód powodziowych.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UTS1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu jako funkcję rekreacyjną z możliwością zabudowy obsługującej teren rekreacyjny 1UT1 i uciążliwości zamykającej się w granicach działki;
- 2) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy:
 - a) obustronne poszerzenie drogi gminnej 1L1 do 15 m wg rysunku planu,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - c) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
 - d) zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze (max 9 m do najwyższego punktu dachu),
 - możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm),
 - obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 35 – 45°; obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami R plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu jako rolniczą przestrzeń produkcyjną z możliwością rozbudowy istniejącej na tym terenie zabudowy zagrodowej;
- 2) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje w tym poddasze (max 9 m do najwyższego punktu dachu),

- możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm);

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami R/Ls plan ustala przeznaczenie terenu jako rolniczą przestrzeń produkcyjną do zalesienia bez możliwości zabudowy.

ROZDZIAŁ IV INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę w drogach 1L1, 1D1, 2D1 istniejącej sieci wodociągowej i dostosowanie jej do powstającej w wyniku nowych podziałów zabudowy;
- 2) trasy projektowanych wodociągów w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

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

§ 20. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) możliwość odprowadzania wód opadowych na własną działkę (z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu) lub do systemu kanalizacji deszczowej po jego zrealizowaniu;
- 2) w przypadku lokalizowania parkingów na terenie 1UTS1 dla zabezpieczenia wód odbiornika konieczność zainstalowania separatorów olejów i benzyny jako urządzeń podczyszczających wody opadowe do wartości wskaźników określonych w przepisach szczegółowych.

§ 21. 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.

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

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) dla zasilania w energię elektryczną terenu 1UTS1 należy przeprowadzić napowietrzną linię elektroenergetyczną NN 0,4 kV jako odgałęzienie istniejącej w drodze 1L1 linii energetycznej zasilanej przez stację Grabica 3-0275;

- 2) dla zasilania w energię elektryczną terenów 1-3UTL1 należy przeprowadzić napowietrzną linię elektroenergetyczną NN 0,4 kV jako odgałęzienie istniejącej w drodze 1D1 linii energetycznej zasilanej przez stację Grabica 3-0275;
- 3) zasilanie w energię elektryczną terenów 1MN1 i 1PU1 z istniejącej w drodze 2D1 linii elektroenergetycznej;
- 4) w celu przyłączenia poszczególnych działek do sieci energetycznej należy wybudować linię kablową NN 0,4 kV wzdłuż dróg dojazdowych oraz skrzynki złączowo-pomiarowe w linii ogrodzenia działek;
- 5) przed przystąpieniem do realizacji sieci należy wystąpić do Zakładu Energetycznego o wydanie technicznych warunków przyłączenia oraz opracować niezbędną dokumentację projektową.

§ 24. 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

§ 25. Ustala się, że stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości dla gruntów w granicach objętych planem wynosi:

- 1) przy zmianie gruntów rolnych na tereny MN – 10%;
- 2) przy zmianie gruntów rolnych na tereny UTL – 15%;
- 3) przy zmianie gruntów rolnych na tereny PU – 20%;
- 4) w przypadku innych gruntów – 0%.

§ 26. Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice zatwierdzony uchwałą Nr 204/30/94 Rady Gminy w Sędziejowicach z dnia 26.05.94 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice (Dz. Urz. Województwa Sieradzkiego Nr 13, poz. 47 z 29.06.1996 r.) w części dotyczącej obszaru określonego w §1 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sędziejowice.

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