

**UCHWAŁA NR IX/77/1 1**  
**RADY GMINY SĘDZIEJOWICE**  
**z dnia 21 października 2011 r.**

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowości Sędziejowice-Kolonia**

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, z 2011 r. 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/221/10 Rady Gminy Sędziejowice z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowości Sędziejowice-Kolonia, 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowości Sędziejowice-Kolonia, zwaną 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.** Ilekróć 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 zajętej 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 najniższym 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 najniższym 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) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

**§ 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; 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:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne i obszar ten nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej;
- 2) 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) obszar objęty planem jest zmeliorowany poprzez drenowanie;
- 2) należy podjąć działania w celu wyeliminowania zakłócenia stosunków wodnych w sposób umożliwiający funkcjonowanie urządzeń drenarskich na terenie ich oddziaływania. Sposób rozwiązania winien być uzgodniony z organem właściwym w sprawie ochrony melioracji wodnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
- 4) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
- 5) 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;
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą:

- a) z lokalnych źródeł ciepła,
- b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii;
- 3) 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,
  - a) 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;
- 4) 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) przy wydzielaniu nowych działek budowlanych należy zapewnić dojazd do pól stanowiących część pierwotnej działki gruntu, wg przepisów odrębnych a zwłaszcza przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 3) działka budowlana może się składać z kilku działek gruntu;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 950 m<sup>2</sup>;
- 5) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 18,0 m;
- 6) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego 80° - 90°.

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

- 1) 25% dla terenu MN;
- 2) 0% dla terenu KDZ;
- 3) 0% dla terenu KDD.

### 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,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynku usługowego,
  - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych,
  - e) obsługa komunikacyjna:
    - z drogi graniczącej z obszarem objętym planem od strony południowej,
    - obowiązek zapewnienia 1 miejsca postojowego na działce budowlanej oraz dodatkowo 1 miejsca postojowego na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, przy czym otrzymany wynik należy zaokrąglić 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° - 45°,
    - 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 zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

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

- 1) przeznaczenie terenu na poszerzenie drogi powiatowej nr 4917E;
- 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 dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

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

- 1) przeznaczenie terenu na narożne ścięcie (trójkąt widoczności) skrzyżowania z drogą powiatową nr 4917E;
- 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.

#### 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.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/77/1 1  
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 Sędziejowice-Kolonia 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.



**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 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 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 Nr 28, poz. 142 i poz. 146 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) 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 gminy Sędziejowice w miejscowości Sędziejowice-Kolonia 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.