

**UCHWAŁA NR IX/78/11  
RADY GMINY SĘDZIEJOWICE**

z dnia 21 października 2011 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice  
w miejscowości Wola Wężykowa**

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/222/10 Rady Gminy Sędziejowice z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowości Wola Wężykowa, uchwała 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.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowości Wola Wężykowa, 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.** 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) wewnętrznych granicach działek budowlanych – należy przez to rozumieć granice działek budowlanych nie pokrywające się z linią rozgraniczającą;
- 6) 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;
- 7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 8) 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;
- 9) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 10) 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;
- 11) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dowolny dach o kącie nachylenia połaci  $0^{\circ}$  -  $12^{\circ}$  ;
- 12) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 5. §5. Przedmiotem ustaleń planu jest teren zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU** .

§ 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) wewnętrzne granice działek budowlanych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granice strefy ochronnej istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 6) przeznaczenie terenu.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) cały obszar objęty planem znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Międzyrzecza Warty i Widawki, w związku z czym obowiązują przepisy dotyczące tego parku krajobrazowego;
- 2) obowiązek zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przed uciążliwością wynikającą z lokalizacji terenu zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) 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.** 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) możliwość zaopatrzenia w wodę do celów przemysłowych z indywidualnych ujęć wody,
  - c) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. i technologiczne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej zapewnić należy poprzez budowę zbiorników p.poż. lub indywidualnych ujęć wody;
- 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.

**§ 12.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, aniżeli dotychczasowy.

**§ 13.** Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości wynosi 30%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu**

**§ 14. 1.** Wyznacza się teren zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**.

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

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się lokalizację funkcji usługowej i produkcyjnej wraz z niezbędnym zapleczem socjalnym, administracyjnym i gospodarczym,

b) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

c) możliwość sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,

d) obsługa komunikacyjna:

- z drogi graniczącej z obszarem objętym planem,

e) rozwiązania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki budowlanej, z uwzględnieniem następujących wskaźników:

- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- dla zakładów produkcyjno-usługowych - jedno stanowisko na 4 zatrudnionych,

- dla obiektów administracyjnych - jedno stanowisko na 15 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

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

a) 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,

b) zakaz budowy nowych obiektów o powierzchni zabudowy w jednej bryle przekraczającej 300 m<sup>2</sup>,

- c) maksymalna wysokość ogrodzenia od strony dróg publicznych – 200 cm,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
  - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%,
  - b) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy: 1,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%,
  - d) wysokość zabudowy: do 9 m,
  - e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
  - f) rodzaj dachu:
    - płaski,
    - kolebkowy,
    - dwuspadowy, kąt nachylenia połaci do 35°,
    - wielospadowy, kąt nachylenia połaci do 35°;
- 4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) nie ustala się konieczności przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki gruntu,
  - b) granice działek budowlanych wyznaczają wewnętrzne granice działek budowlanych oraz linie rozgraniczające,
  - c) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
    - nie ma zastosowania
  - d) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
    - nie ma zastosowania,
  - e) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego:
    - nie ma zastosowania.

3. Ze względu na istniejące zagospodarowanie w terenie PU, dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tj. możliwość przebudowy, nadbudowy, rozbudowy istniejących i budowy nowych budynków mieszkalnych, garażowych, gospodarczych, przy czym:

- 1) lokalizowanie budynków wyłącznie w strefie wyznaczonej na rysunku planu liniami zabudowy,
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 3) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy: 0,6,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- 5) wysokość zabudowy: do 9 m,
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 7) maksymalna wysokość posadowienia parteru: 1 m,
- 8) rodzaj dachu:
  - a) dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci,
  - b) kąt nachylenia połaci: 20° - 45° ,

c) dopuszcza się w budynkach gospodarczych i garażowych dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci, w tym jednospadowe,

d) pokrycie dachu jednolitą lub podobną kolorystyką na działce budowlanej.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

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

§ 16. 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/78/11

Rady Gminy Sędziejowice

z dnia 21 października 2011 r.

Zalacznik1.bmp

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
SĘDZIEJOWICE W MIEJSCOWOŚCI WOLA WĘŻYKOWA**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/78/11  
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 Wola Wężykowa był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 sierpnia 2011 r. do 23 sierpnia 2011 r.

Uwagi do projektu planu można było składać w dniach od 2 sierpnia 2011 r. do 6 września 2011 r. Uwag nie wniesiono.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/78/11  
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. 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.

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.