

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
FRAGMENTU WSI USZCZYN OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI O
nr ew.: 148/1, 148/3, 148/4, 149/1, 149/2, 149/3, 150.

Zespół autorski
mgr inż. arch. Augustyn Sztuk
mgr Zygfryd Bodecki

Piotrków Tryb., sierpień 2008 r.

**Uchwała Nr XXIII/230/2008
Rady Miejskiej w Sulejowie
z dnia 27 listopada 2008 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w Uszczynie obejmującego działki nr ew.: 148/1, 148/3, 148/4, 149/1, 149/2, 149/3, 150.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. 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. 568 oraz z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203 i Nr 167 poz. 1759; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337) 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, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635; z 2007 r. Nr 127 poz. 880) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr VIII/59/2007, Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 24 kwietnia 2007 r. oraz po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulejów

Rada Miejska w Sulejowie, uchwala co następuje:

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Uszczyn obejmującego działki o nr ew. 148/1, 148/3, 148/4, 149/1, 149/2, 149/3, 150.

2. Przedmiotem Uchwały są działki wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego gminy z 1994 roku, dziś już nie obowiązującym, pod uprawy rolne. W części przylegającej do drogi gminnej KDL wg planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą XXVII/206/98 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 24 marca 1998 r. pod budownictwo zagrodowe z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 2 wyznaczają:

- 1) od strony północnej – lasy państwowe,
- 2) od strony wschodniej – tereny upraw rolnych,
- 3) od strony południowej – tereny upraw rolnych,
- 4) od strony zachodniej – droga lokalna i zabudowa zagrodowa.

4. Ustalenia planu stanowią treść uchwały, której integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 1 000 będący załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały. Stwierdzenie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Uszczynie na działkach o nr ew. 148/1, 148/3, 148/4, 149/1, 149/2, 149/3, 150 stanowi załącznik Nr 2 do uchwały. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji, zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy na zasadach ich funkcjonowania stanowi załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad i warunków jego zagospodarowania z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę o ile z treści przepisów szczegółowych nie wynika inaczej,
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały.
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne oznaczone na rysunku w skali 1 :1 000, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 5) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu oznaczoną w planie numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe, gdzie cyfra oznacza kolejność, a litera przeznaczenie,
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie rozdzielające obszary o różnej funkcji użytkowania,
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie zabudowy z zakazem jej przekroczenia.
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
- 9) sposób tymczasowego zagospodarowania terenu – rozumie się użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania pod budownictwo mieszkaniowe jako użytkowanie rolnicze.

Dział II Określenia ogólne

§ 4. 1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 2 plan określa:

- 1) przeznaczenie terenu, określone liniami rozgraniczającymi teren o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki zabudowy,
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu.
- 5) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu,

- 6) zasady ochrony środowiska przyrodniczego,
- 7) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5. W granicach obszaru objętego planem, o którym mowa w § 1 ust. 2 nie występują tereny wymagające określenia zasad ochrony środowiska kulturowego oraz tereny wymagające określenia zasad ochrony z zakresu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, tereny złóż, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 6.1. Ustalenia obowiązujące

Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- 4) przeznaczenie terenu,
- 5) granica strefy ochronnej,
- 6) granica własności.

§ 7.1. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

2. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

3. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1/ tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ogrodami, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN.**

2/ tereny dróg publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL.**

3/ teren dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD.**

Dział III **Ustalenia ogólne dla całego obszaru**

- § 8.** 1. Na terenie objętym planem ustala się obowiązek:
- 1) zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystania przez osoby niepełnosprawne.
 - 2) możliwości lokalizacji poza pasem jezdni zieleni urządzonej oraz urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem odrębnych przepisów dotyczących dróg publicznych.
 - 3) realizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających tereny działek budowlanych od pasa komunikacji.
 - 4) stosowania ekologicznych systemów grzewczych,
 - 5) podłączenia wszystkich obiektów budowlanych do sieci wodociągowej,
 - 6) selekcji i gromadzenia odpadów w urządzeniach do tego przystosowanych, w granicach poszczególnych posesji oraz ich odbiór i usuwanie w systemie zorganizowanym w gospodarce komunalnej gminy.
 - 7) budowy szczelnych zbiorników na nieczystości płynne lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
2. Na obszarze objętym planem zakazuje się:
- 1) lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe lub może być wymagane.
 - 2) lokalizowania obiektów i urządzeń powodujących emisję zanieczyszczeń w ilościach przekraczających dopuszczalne normy stężeń oraz o charakterze odorowym.
 - 3) odprowadzenie ścieków nieczyszczonych bytowych bezpośrednio do gruntu,
3. Na terenie objętym planem należy przyjąć klasyfikację akustyczną przynależną terenom zabudowy mieszkaniowej.

Dział IV **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

- § 9.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2 MN, 3MN, 4MN** ustala się:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - 2) zachowanie przyjętego podziału terenu na działki budowlane.
 - 3) lokalizowanie budynków mieszkalnych równoległe do granic działek,
 - 4) obsługę komunikacyjną działek z ulicy Rolniczej (KDL) i dróg dojazdowych (KDD),
 - 5) przyjęcie następujących warunków dla zagospodarowania działek i zabudowy:
 - a) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii,
 - b) zachowanie jako biologicznie czynnej min. 50 % powierzchni działek i maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy: - 0,5.
 - c) powierzchnia zabudowy łącznie z dojściem, dojazdem i powierzchniami utwardzonymi nie może przekraczać 35 % powierzchni działki.

- d) zagwarantować co najmniej jedno miejsce postojowe w graniach każdej działki,
- e) ogrodzenie działek w liniach rozgraniczających dróg,
- f) stosowanie ogrodzeń ażurowych o wys. do 1,80 m, przy jednoczesnym zakazie stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
- g) zachowanie utrwalonego gabarytu budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych.
- h) zachowanie maksymalnej wysokości budynków 10 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy,
- i) dopuszczenie podpiwniczenia budynków,
- i) utrzymanie głównych linii kalenicy na kierunku wschód – zachód dla działek przylegających dłuższym bokiem do dróg,
- k) stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o pochyleniu od 20° do 40° z okapami nie mniejszymi jak 60 cm,
- l) stosowanie pokrycia dachowego dachówką ceramiczną lub blachą z wykluczeniem pokrycia papą,
- ł) zakaz stosowania okładzin z sidingu,
- m) dopuszczenie do budowy obiektów uzupełniających (gospodarczo-garażowych) w bryle budynku mieszkalnego,
- n) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych w granicy nieruchomości,
 - parametry i wskaźniki zabudowy gospodarczo – garażowej:
 - a/ maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 m²,
 - b/ wysokość budynków w kalenicy do 6 m,
 - c/ stosowanie dachów dwuspadowych i jednospadowych o kącie nachylenia 20-40°,
 - d/ krycie dachów jednolitą lub podobną kolorystyką jak na budynku mieszkalnym,
 - o) zachowane strefy ochronnej od budynków do trasy gazociągu po 15 m od jego osi.

6) wymóg zharmonizowania wyglądu zewnętrznego budynków.

§ 10 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia gospodarki elektroenergetycznej, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
2. Warunki zagospodarowania terenu:
 - a) ogrodzenie terenu w granicach działki,
 - b) teren nie jest normowany akustycznie,
 - c) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują ustalenia zawarte w § 11,
 - d) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

- § 11. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:
- zieleń publiczną ogólnodostępną.

Dział V Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

- § 12. 1. Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacji stanowi system ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a/ ulice lokalne

KDL - fragment ulicy Rolniczej – drogi gminnej biegnącej stycznie do terenu objętego planem,

b/ ulice dojazdowe

KDD - o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i przekroju poprzecznym jedno jezdniowym dwupasmowym,

2) na terenie wyznaczonym pod komunikację, o którym mowa w ust. 1, w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, w liniach rozgraniczających ulicę dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych i zarządców dróg.

3) ustala się:

a/ nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających komunikacji, ustalonej planem, drogi lokalnej oznaczonej symbolem **KDL**, oraz dróg dojazdowych oznaczonych symbolem **KDD** w odległości 5 m od wyznaczonych dla nich linii rozgraniczających,

b/ pas ulicy lokalnej, oznaczonej na planie symbolem **KDL** o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających,

c/ pas ulic wewnętrznych, oznaczonych na planie symbolem **KDD** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających wydziela się pas zieleni niskiej 0,5 m, pas chodnika 1,5 m, pas jezdni 6 m, pas chodnika 1,5 m oraz pas zieleni niskiej 0,5 m,

d/ pas terenu zwartego pomiędzy licem działek a skrajem ulicy oznaczonej na planie symbolem **KDL** o szerokości 5 m przewidziano na poszerzenie tej ulicy do wartości 15 m,

e/ nawierzchnię dróg utwardzoną.

f/ nawierzchnię chodników utwardzoną.

4) parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi zwarte w przepisach szczególnych.

5) ustala się, że drogi dojazdowe **KDD** będą stanowiły własność gminy.

Dział VI

Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej

- § 13. 1. Zaopatrzenie terenu w urządzenia infrastruktury technicznej przez istniejący i projektowany system uzbrojenia.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
- 1) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z istniejącego w pasie chodnika ul. Rolniczej wodociągu \varnothing 100 mm przez jego rozbudowę w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD**,
 - 2) konieczność wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty ppoż. dla ochrony przed pożarem.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:
- 1) budowę szczelnych zbiorników na nieczystości lub przydomowych oczyszczalni ścieków. Docelowo po wybudowaniu wiejskiej sieci kanalizacyjnej, ścieki należy odprowadzić do oczyszczalni gminnej w terminie 6 m-cy od daty jej zrealizowania.
4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, odprowadzenie wód opadowych w systemie nie skanalizowanym z wykorzystaniem naturalnej retencji terenowej w ramach poszczególnych działek.
5. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła, opalanych paliwami czystymi ekologicznie.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1/ zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej na obrzeżu terenu oznaczonym symbolem **E** stacji transformatorowej 15/04 KV.
 - 2/ zasilanie odbiorców z linii energetycznej **NN** poprowadzonej wzdłuż ulic **KDD**,
 - 3/ doprowadzenie linii energetycznych do odbiorców na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny.
7. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:
- 1/ zakaz lokalizowania napowietrznych linii telefonicznych na obszarze planu,
 - 2/ obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych połączeń na warunkach ustalonych przez koncesjonowanych operatorów sieci.

Dział VII

Ustalenia końcowe

§ 14. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz § 2 pkt. 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) ustala się jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości:

- a) dla terenów **MN** – 20 %.
- b) dla terenu **E** - 0 %,
- c) dla terenów **KDD** - 0 %,
- d) dla terenu **KDL** - 0 %.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Sulejowa.

§ 16. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.

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



Przewodniczący Rady

PRZEWODNICZĄCY RADY
[Signature]
dr inż. Przemysław Majchrowski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XXIII/230/2008
Rady Miejskiej Sulejów
z dnia 27 listopada 2008 r.

Stwierdzenie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Uszczynie na działkach Nr ew. 148/1, 148/3, 148/4, 149/1, 149/2, 149/3, 150.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. nr 6 poz. 41, nr 141 poz. 1492; z 2005 r. nr 113 poz. 954, nr 130 poz. 1087; z 2006 r. nr 45 poz. 319, nr 225 poz. 1635; z 2007 r. nr 127 poz. 880) Rada Miejska w Sulejowie stwierdza niniejszym zachowanie zgodności ustaleń zawartych w przedstawionym przez Burmistrza Sulejowa do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach o nr ew. 148/1, 148/3, 148/4, 149/1, 149/2, 149/3, 150 położonych w Uszczynie, z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów, uchwalonego przez Radę Miejską w Sulejowie w dniu 31 marca 2006 r. uchwałą nr XXXIV/267/2006.

Przewodniczący Rady

PRZEWODNICZĄCY RADY


dr inż. Przemysław Majchrowski

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XXIII/230/2008
Rady Miejskiej Sulejów
z dnia 27 listopada 2008 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji,
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
na zasadach ich funkcjonowania.**

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru nim objętego, w ramach realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, według prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego będzie finansowane ze środków własnych gminy.

Przewodniczący Rady

PRZEWODNICZĄCY RADY

dr inż. Przemysław Majchrowski