

**UCHWAŁA NR XI/82/2011  
RADY MIEJSKIEJ W SULEJOWIE**

z dnia 27 października 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego  
w miejscowości Witów Kolonia.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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, 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; z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420, Nr 157 poz. 1241, z 2010 r. Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146, Nr 40 poz. 230, Nr 106 poz. 675, z 2011 r. Nr 21 poz. 113, Nr 117 poz. 679 i Nr 134 poz. 777, 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, Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; z 2006 r. Nr 45 poz. 319; z 2007 r. Nr 127 poz. 880 i Nr 225 poz. 1635; z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227 i Nr 201 poz. 1237; z 2009 r. Nr 220 poz. 1413; z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 454, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 149 poz. 996, Nr 130 poz. 871, Nr 155 poz. 1043, z 2011 r. Nr 32 poz. 159 i Nr 153 poz. 901) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXII/330/2009 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 24 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Witów Kolonia obręb geodezyjny Kolonia Witów – Poniatów zmienionej uchwałą Nr XLV/442/2010 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXII/330/2009 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 24 listopada 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Witów Kolonia obręb geodezyjny Kolonia Witów – Poniatów Rada Miejska w Sulejowie, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Witów Kolonia, zwany dalej „planem”, którego granice wyznaczają: od północy - południowa granica lasów państwowych, od południa - północna granica rzeki Strawy, od zachodu - wschodnia granica lasów państwowych, od wschodu - zachodnia granica drogi powiatowej relacji Poniatów – Witów.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 – „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Witów Kolonia gmina Sulejów” – stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) stwierdzenie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Witów Kolonia z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów – załącznik nr 2, nie będący ustaleniami planu;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu – załącznik 3, nie będący ustaleniami planu;
- 4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – załącznik nr 4, nie będący ustaleniami planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

- 2) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) tereny ciągów pieszych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDX;
- 4) tereny urządzeń infrastruktury – energetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 5) tereny zagrożone powodzią – oznaczone na rysunku planu symbolem ZZ;
- 6) tereny usług kultury oznaczone symbolem UK i ochrony archeologicznej oznaczone symbolem W.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe;
- 5) ciągi piesze;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) tereny urządzeń infrastruktury – energetyka;
- 8) graniczny zasięg terenów zalewanych;
- 9) tereny zalewowe;
- 10) strefy ochrony archeologicznej;
- 11) teren ochrony kulturowej – zabytkowa figura przydrożna.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) proponowane granice działek budowlanych;
- 2) orientacyjne obrysy budynków;
- 3) projektowany wodociąg;
- 4) projektowana linia NN,
- 5) projektowany spalsko – sulejowski obszar chronionego krajobrazu,
- 6) granica strefy ochrony pośredniej wód zbiornika sulejowskiego.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię graniczną sytuowania nowych i rozbudowywanych budowli i budynków, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenów komunikacyjnych lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu (nie dotyczy to takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych elementów architektonicznych na trwale związanych z konstrukcją i funkcją budynku);
- 3) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) odpowiedniej ilości miejsc postojowych – należy przez to rozumieć ilość miejsc postojowych liczoną w proporcji:
  - a) minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny, nie wliczając miejsca postojowego w garażu;

b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowo - usługowej zlokalizowanej w budynku mieszkalnym;

- 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego będący przedmiotem uchwały;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie terenu inwestycji zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 7) powierzchni 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 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;
- 8) poziomie terenu – należy przez to rozumieć przyjętą w projekcie rzędną terenu w danym miejscu działki budowlanej;
- 9) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki mierzonej przed głównym wejściem do budynku;
- 10) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne ograniczające prawo dysponowania terenem;
- 11) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa na tym terenie;
- 12) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wzbogacające do 45% powierzchni budynku;
- 13) roboty ziemne – roboty związane z wykonywaniem wszelkich wykopów poniżej 0,5 m od poziomu terenu;
- 14) rysunku planu – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1:1000;
- 15) studium – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów”;
- 16) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 17) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi;
- 18) dotychczasowym użytkowaniu – należy przez to rozumieć czasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu albo obiektu istniejącego do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 19) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Sulejowie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 20) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć parametr procentowy wyrażający stosunek powierzchni zabudowy wszystkich budynków na terenie inwestycji do powierzchni terenu.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale są definiowane w przepisach odrębnych.

**§ 4.** Dla obszaru, o którym mowa w § 1, plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 7) zasady przekształcenia i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 9) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 5. 1.** Ustala się następujące zasady ogólne:

- 1) tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) miejsc postojowych dla samochodów, lokalizowanych w terenach dróg publicznych i wewnętrznych nie uwzględnia się w bilansie terenów inwestycji;
- 3) obowiązuje zakaz zmiany ukształtowania terenu w terenach zabudowy mieszkaniowej MN w stopniu większym niż 0,5 m w stosunku do terenu istniejącego;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej MN ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych w ramach nieruchomości;
- 5) obowiązuje zakaz fermowej hodowli zwierząt gospodarskich.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ze względu na lokalizację części terenu 8MN i terenu 9MN w strefie ochrony pośredniej wód Zbiornika Sulejowskiego obowiązują dla tego terenu ustalenia zawarte w decyzji Wojewody Łódzkiego ustanawiającej tę strefę.
- 2) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych i technicznych zapewniających zachowanie odpowiednich standardów środowiskowych przestrzeni zamieszkania, odpowiadających wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji usług na terenach oznaczonych jako MN, powodujących obniżenie standardów środowiskowych właściwych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć, których realizacja wymaga przeprowadzenia postępowania z zakresu ochrony środowiska z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej, drogowej i zabudowy mieszkaniowej;
- 5) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) na części obszaru objętego planem oznaczonej symbolem ZZ i potencjalnie zagrożonej powodzią, obowiązuje zakaz zabudowy.

3. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) wprowadza się wymóg objęcia ochroną konserwatorską XVIII-wiecznej figury przydrożnej św. Jana Nepomucena wraz z okalającym starodrzewem zlokalizowanej przy drodze powiatowej w terenie oznaczonym symbolem UK;

2) na obszarze objętym planem występują stanowiska archeologiczne w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 9MN 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD. W miejscach stanowisk archeologicznych:

a) przed przystąpieniem do robót ziemnych ustala się obowiązek przeprowadzenia wyprzedzających, ratowniczych badań wykopaliskowych w zakresie ustalonym przez konserwatora zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) należy uzyskać odpowiednie pozwolenie konserwatora zabytków na wykonywanie tych prac.

4. 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, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN;

2) teren urządzeń infrastruktury oznaczony na rysunku planu symbolem 10E;

3) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD;

4) tereny ciągów pieszych oznaczone symbolem 17KDX, 18KDX;

5) tereny zalewowe oznaczone symbolem 19ZZ.

5. Na terenie objętym planem ustala się obowiązek:

1) zagospodarowania i kształtowania nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne;

2) możliwość lokalizacji poza pasem jezdni zieleni urządzonej z elementami małej architektury oraz urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem odrębnych przepisów dotyczących dróg publicznych;

3) realizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających tereny działek budowlanych od pasa komunikacji;

4) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

5) zaopatrzenie w wodę w systemie zbiorowym z sieci wodociągowej 160 mm przez jej rozbudowę w liniach rozgraniczających dróg;

6) selekcji i gromadzenia odpadów w urządzeniach do tego przystosowanych, w granicach poszczególnych działek oraz ich odbiór i usuwanie w systemie zorganizowanym w gospodarce komunalnej gminy;

7) budowę szczelnych zbiorników na nieczystości płynne jako rozwiązanie tymczasowe. Docelowo po wybudowaniu wiejskiej sieci kanalizacyjnej ścieki należy odprowadzić do oczyszczalni w terminie 6 miesięcy od daty zrealizowania sieci;

8) ustala się następujące zasady zagospodarowania i wyposażenia terenów w zakresie obronności w sytuacjach kryzysowych:

a) zabudowa na terenach objętych planem nie tworzy zagrożeń dla ludności i środowiska na obszarze własnym jak i na terenach sąsiednich,

b) realizacja infrastruktury technicznej winna następować równocześnie z zabudową mieszkaniową,

c) obowiązek zaopatrzenia sieci wodociągowej w hydranty dla celów p. poż.,

d) obowiązek zapewnienia przejezdności ulic i możliwości ich wykorzystania do celów p. poż., obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pojazdów,

- e) ze względu na specyfikę zabudowy nie ustala się obowiązku szybkiej adaptacji obiektów dla celów ochrony ludności,
- f) lokalizacja obiektów służących ochronie ludności w sytuacjach kryzysowych wyznacza się na terenie zaliczanym do powierzchni biologicznie czynnej działek budowlanych oraz na terenach między liniami zabudowy wyznaczonymi wzdłuż dróg publicznych,
- g) z terenów mieszkaniowych odprowadzenie wód opadowych w systemie nie skanalizowanym z wykorzystaniem naturalnych spadków terenu w ramach poszczególnych działek.

6. Na obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizowania obiektów dysharmonizujących przestrzennie i kompozycyjnie z otoczeniem, reklam wieloformatowych z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów obowiązujących na dzień zatwierdzenia niniejszej uchwały – z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej oraz infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń powodujących emisję zanieczyszczeń w ilościach przekraczających dopuszczalne normy stężeń oraz o charakterze odorowym;
- 4) odprowadzenia ścieków bytowych do gruntu i do wód powierzchniowych;
- 5) zabudowy na terenie zagrożonym powodzią oznaczonym symbolem 19ZZ.

7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się podział oraz scalenie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki budowlanej dla każdego budynku mieszkalnego nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> ;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszej powierzchni, pod warunkiem gdy jej wydzielenie służy powiększeniu innej działki budowlanej;
- 4) szerokość frontu działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20 m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki o mniejszych szerokościach frontów, pod warunkiem, gdy jej wydzielenie służy powiększeniu innej działki budowlanej.

8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) dla handlu detalicznego mało powierzchniowego i usług – 1miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej;
- 3) miejsca postojowe należy lokalizować na terenie działki budowlanej, na której usytuowany jest budynek.

9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
- 2) przewody wodociągowe, linie kablowe, sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej niskiego oraz średniego napięcia należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg lub ciągów pieszych,
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
  - b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,

c) budowa sieci wodociągowej w układach pierścieniowych zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców i zabezpieczenia przeciwpożarowe,

4) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt b),

b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) z uwagi na sąsiedztwo terenów zalewowych nie dopuszcza się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników.

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło obowiązuje:

a) zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

b) dopuszcza się stosowanie nowoczesnych wysoko sprawnych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym,

c) preferuje się wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł energii do celów grzewczych.

7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanej stacji transformatorowej 15/04 kV liniami energetycznymi NN w drogach dojazdowych,

b) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych połączeń na warunkach ustalonych przez operatora sieci.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MN i 6MN ustala się:

1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę jednorodzinną wraz budynkami garażowymi i gospodarczymi;

2) adaptuje się istniejącą zabudowę jednorodzinną i gospodarczą, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

3) lokalizowanie budynków mieszkalnych równoległe do granic działek;

4) obsługę komunikacyjną działek z dróg dojazdowych;

5) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego jako uzupełniające przeznaczenie przy czym udział powierzchni handlowo - usługowej nie może przekroczyć 30 % powierzchni budynku;

6) nie dopuszcza się lokalizacji funkcji handlowo - usługowej jako jedyne sposobu zabudowy działki;

7) nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;

8) dopuszcza się podział na działki przy czym nowo powstała działka winna spełniać warunki:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,

b) szerokość frontu działki min. 20 m,

c) zaprojektowano prostopadłe położenie działek w stosunku do pasa drogowego.

9) warunki zagospodarowania działek:

- a) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) zachowanie jako biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działek,
- c) wskaźnik powierzchni zabudowy łącznie z dojściem, dojazdem i powierzchniami utwardzonymi nie może przekraczać 40 % powierzchni działki,
- d) zagwarantować co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów na każdej działce,
- e) grodzenie działek w liniach rozgraniczających dróg, z preferencją stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,80 m, przy jednoczesnym zakazie stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
- f) ustala się maksymalną wysokość nowej zabudowy i nadbudowy budynków istniejących na dwie kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe) z zachowaniem wysokości budynków do 11 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy,
- g) stosowanie dachów spadzistych – w zabudowie frontowej o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 40° z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni nie większej niż połowa połaci dachu,
- h) obowiązek nawiązania nowej zabudowy do budynków tradycyjnych w zakresie formy architektonicznej – kompozycji elewacji (wielkość – proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych,
- i) ustala się stosowanie pokrycia dachowego dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową z zakazem pokrycia papą,
- j) zakaz stosowania okładzin elewacji z tworzyw sztucznych,
- k) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicy działek (łączenie zabudowy lokalizowanej przy granicy z sąsiednim budynkiem),
- l) odległość budynków od granicy lasu w jednostce 1MN winna wynosić min. 12 m,
- m) parametry i wskaźniki zabudowy gospodarczej i garażowej: maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, wysokość budynków w kalenicy do 6 m, dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych, wielo i jednospadowych o kącie nachylenia od 30° do 40°, krycie dachów jednolitą lub podobną kolorystyką jak na budynku mieszkalnym.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN i 8MN ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę jednorodzinną wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 2) lokalizowanie budynków mieszkalnych równoległe do granic działek;
- 3) obsługę komunikacyjną działek z dróg dojazdowych;
- 4) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego jako uzupełniające przeznaczenie przy czym udział powierzchni handlowo - usługowej nie może przekroczyć 30 % powierzchni budynku;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji funkcji handlowo - usługowej jako jedyne sposobu zabudowy działki;
- 6) nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 7) dopuszcza się podział na działki przy czym nowo powstała działka winna spełniać warunki:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki min. 20 m,



c) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż określonej w podpunkcie a), lecz nie mniejszej niż 900 m<sup>2</sup>, gdy wynika to z ich położenia i zaprojektowanego układu komunikacyjnego;

8) warunki zagospodarowania działek:

a) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) zachowanie jako biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działek,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy łącznie z powierzchniami utwardzonymi nie może przekraczać 40 % powierzchni działki,

d) zagwarantować co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów na każdej działce,

e) grodzenie działek w liniach rozgraniczających dróg, z preferencją stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,80 m, przy jednoczesnym zakazie stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,

f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków na dwie kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe) z zachowaniem wysokości budynków do 11 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy,

g) stosowanie dachów spadzistych – w zabudowie frontowej o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 40° z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni nie większej niż połowa połaci dachu,

h) obowiązek nawiązania nowej zabudowy do budynków tradycyjnych w zakresie formy architektonicznej – kompozycji elewacji (wielkość – proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych,

i) ustala się stosowanie pokrycia dachowego dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową z zakazem pokrycia papą,

j) zakaz stosowania okładzin elewacji z tworzyw sztucznych,

k) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicy działek (łączenie zabudowy lokalizowanej przy granicy z sąsiednim budynkiem),

l) odległość budynków w jednostkach 3MN i 4MN od granicy lasu winna wynosić min. 12 m,

m) parametry i wskaźniki zabudowy gospodarczej i garażowej: maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, wysokość budynków w kalenicy do 6 m, dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych, wielo i jednospadowych o kącie nachylenia od 30° do 40°, krycie dachów jednolitą lub podobną kolorystyką jak na budynku mieszkalnym.

**§ 8. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9 MN ustala się:

1) jako przeznaczenie podstawowe ustala się zabudowę jednorodzinną wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;

2) adaptuje się istniejącą zabudowę jednorodzinną i gospodarczą, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;

3) jako usługi podstawowe dopuszcza się realizację zabudowy handlowo – usługowej dla obsługi mieszkańców o wielkości do 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

4) lokalizowanie nowych budynków równoległe do drogi powiatowej;

5) obowiązuje przed realizacją zabudowy działki nr ew. 51/1, wykonanie wyprzedzających badań warunków gruntowych w celu określenia rodzaju zasypu dawnego wyrobiska piasku, wytrzymałości gruntu i warunków posadowienia;

- 6) obsługę komunikacyjną działek z drogi dojazdowej i drogi powiatowej;
- 7) nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 8) dopuszcza się podział na działki przy czym nowo powstała działka winna spełniać warunki:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki min. 20 m.
- 9) warunki zagospodarowania działek:
  - a) zachowanie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - b) zachowanie jako biologicznie czynnej minimum 50 % powierzchni działek,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy łącznie z dojściem, dojazdem i powierzchniami utwardzonymi nie może przekraczać 40 % powierzchni działki,
  - d) zagwarantować co najmniej 1 miejsce postojowe dla samochodów na działce,
  - e) ogrodzenie działek w liniach rozgraniczających dróg, z preferencją stosowania ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,80 m, przy jednoczesnym zakazie stosowania ogrodzeń z elementów prefabrykowanych betonowych,
  - f) ustala się maksymalną wysokość zabudowy budynków na dwie kondygnacje naziemne (w tym poddasze użytkowe) z zachowaniem wysokości budynków do 11 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy,
  - g) stosowanie dachów spadzistych – w zabudowie frontowej o nachyleniu połaci dachowych od 30 do 40° z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni nie większej niż połowa połaci dachu,
  - h) obowiązek nawiązania nowej zabudowy do budynków tradycyjnych w zakresie formy architektonicznej – kompozycji elewacji (wielkość – proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych,
  - i) ustala się stosowanie pokrycia dachowego dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową z zakazem pokrycia papą,
  - j) zakaz stosowania okładzin elewacji z tworzyw sztucznych,
  - k) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w granicy działek (łączenie zabudowy lokalizowanej przy granicy z sąsiednim budynkiem):
    - parametry i wskaźniki zabudowy gospodarczej i garażowej: maksymalna powierzchnia zabudowy do 50 m<sup>2</sup>, wysokość budynków w kalenicy do 6 m, dopuszcza się stosowanie dachów dwuspadowych, wielo i jednospadowych o kącie nachylenia od 30° do 40°, krycie dachów jednolitą lub podobną kolorystyką jak na budynku mieszkalnym.

**§ 9.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10E ustala się, przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) urządzenia gospodarki elektroenergetycznej jako przeznaczenie terenu;
- 2) ogrodzenie terenu w granicach działki;
- 3) dostęp komunikacyjny z drogi dojazdowej 15KDD;
- 4) dla zaopatrzenia w energię elektryczną terenów objętych planem miejscowym, nie przewiduje się budowy elektroenergetycznej stacji transformatorowej 15/0,4 kV w wykonaniu wewnętrznym;
- 5) pod budowę stacji przeznacza się obszar oznaczony na rysunku planu symbolem 10E o wymiarach 2x3 m, pozostały teren winien być wykorzystany jako strefa ochronna od stacji.

**§ 10.** Na terenie oznaczonym symbolem 19ZZ obowiązuje:

- 1) zakaz wznoszenia zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z utrzymaniem i regulacją rzeki;
- 2) możliwość użytkowania terenu jako zieleni nie urządzonej, łąki i pastwiska;
- 3) zachowuje się istniejące zbiorniki wodne (stawy).

**§ 11.** Wyodrębnia się teren usług kultury o symbolu UK obejmujący XVIII - wieczną figurę przydrożną św. Jana Nepomucena oraz otaczający ją starodrzew.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji**

**§ 12.** Plan ustala następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacji stanowi system ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) KDD – drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i przekroju poprzecznym jedno jezdniowym dwupasmowym,
  - b) KDX – ciągi piesze o szerokości 5 m.
- 2) na terenie wyznaczonym pod komunikację, o którym mowa w ust. 1 w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, w liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach obowiązujących na dzień zatwierdzenia planu.
- 3) ustala się:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających komunikacji, od dróg dojazdowych 5 m i od drogi powiatowej 12 m;
  - b) nawierzchnia dróg utwardzona;
  - c) nawierzchnia chodników utwardzona z kostki betonowej lub płyt;
- 4) dopuszcza się budowę południowego odcinka drogi 14KDD, wyznaczonego w niniejszym planie w granicy z terenami 19ZZ, na nasypie o łagodnych skarpach, pokrytych trawą. W przypadku realizacji tej drogi na nasypie, ustala się konieczność wyposażenia skarpy północnej w rów odwadniający nadmiar wód opadowych w kierunku rzeki Strawy, uwzględniając przepisy obowiązujące na dzień zatwierdzenia planu.
- 5) parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi zawarte w przepisach szczególnych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 13. 1.** W związku z wzrostem wartości nieruchomości, w wyniku uchwalenia planu ustanawia się jednorazowo stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej z tym wzrostem wartości nieruchomości określa się, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- a) MN – 20 %,
- b) E – 0 %,
- c) KDD – 0 %,
- d) KDX – 0 %,
- e) ZZ – 0 %.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulejowa.

§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy i wchodzi w życie nie wcześniej niż po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

**NIE BUDZI ZASTRZEŻEŃ  
POD WZGLĘDEM  
FORMALNO - PRAWNYM**



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Sulejowie

**Przemysław Majchrowski**

RADCA PRAWNY

mgr Piotr Organka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/82/2011

Rady Miejskiej w Sulejowie

z dnia 27 października 2011 r.

Zalacznik1.tif

**Zalacznik Nr 1 do Uchwały XI.82.2011.2011-10-27**

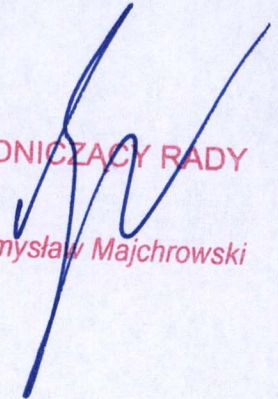


**Stwierdzenie zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Witów Kolonia z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Sulejowie stwierdza, że ustalenia zawarte w przedstawionym przez Burmistrza Sulejowa do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Witów Kolonia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów, uchwalonego przez Radę Miejską w Sulejowie w dniu 31 marca 2006 roku uchwałą Nr XXXIV/267/2006.

PRZEWODNICZĄCY RADY

dr inż. Przemysław Majchrowski



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Sulejowie o sposobie rozpatrzenia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Witów Kolonia zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu.**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i Imię zgłaszającego o uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr XI/82/2011 z dnia 27 października 2011		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	10.V.2011	Edyta i Piotr Oleksiewicz ul.Pawlikowski 4 m. 2 97-300 Piotrków Tryb.	Jako właściciele działek nr 44/1, 61/1 składamy wnioski dotyczące ustaleń planu:  1. Obniżenie stawki procentowej opłaty planistycznej z proponowanych 30% do wysokości 1%. 2. Przeniesienie drogi dojazdowej do osiedla w kierunku północnym z wykorzystaniem duktu leśnego	44/1 61/1	Projekt planu przewiduje opłatę planistyczną dla terenów budownictwa mieszkaniowego oznaczonych symbolem MN w wysokości 30%.  Zaprojektowaną drogę dojazdową do osiedla od drogi powiatowej z wykorzystaniem jej obustronnej obudowy.	(+)	(-)			<b>Ad.1</b> W projekcie planu miejscowego uwzględniono w części uwagę i obniżono opłatę planistyczną w terenach budownictwa mieszkaniowego MN do 20%. <b>Ad.2</b> Uwaga nie może być uwzględniona z uwagi na to, że istniejący dukt leśny jest drogą leśną służącą do wywozu drewna i stanowi własność Lasów Państwowych
2.	6.V.2011	Agnieszka i Krzysztof Sykus ul.Lipowa 23 Poniatów	Wnosimy o zmianę przebiegu odcinka drogi 13KDD i jej przeniesienie na granicę działek nr 52/3, 52/4	52/3 52/4	Projekt planu przewidywał lokalizację drogi 13KDD na odcinku od drogi powiatowej do drogi oznaczonej	(+)				Dokonano korekty przebiegu części drogi 13KDD z jej lokalizacją w granicy działek 52/3 i 52/4

		97-330 Sulejów			symbolem 15KDD na działce nr 52/3					
3.	11.IX.2011	Agnieszka i Krzysztof Sykus ul.Lipowa 23 Poniatów 97-330 Sulejów	Wnosimy o rezygnację z odcinka drogi 16KDD zlokalizowanej w działce nr 52/3	52/3	Projekt planu przewiduje połączenie drogi oznaczonej symbolem 12KDD z drogą 13KDD łącznikiem oznaczonym 16KDD równoległym do drogi powiatowej		(-)			Realizacja odcinka drogi 16KDD w działce nr 52/3 jest zależna od właściciela działki i może nastąpić gdy przystąpi on do podziału swojego terenu na działki budowlane
4.	14.IV.2011	Zbigniew Kulbat ul.Narutowi cza 41/3 97- 330 Sulejów	Wnioskuje o przesunięcie linii zalewowej w kierunku północnym od rzeki Strawy w celu umożliwienia budowy budynku mieszkalnego na działkach nr 61/1 i 61/2, zgodnie z uzyskanymi w 2006r. warunkami zabudowy	61/1 61/2	Projekt planu opracowano z wyznaczeniem ternu zalewowego po południowej skarpie drogi 14KDD. Taki przebieg terenu zalewowego wynika z opracowań GDGW w Warszawie i fizjografii		(-)			Przeniesienie linii terenu zalewowego nie jest zależne od gminy i wynika z naturalnego ukształtowania terenu. Realizacja zabudowy na działkach 61/1 i 61/2 wg uzyskanych wcześniej warunków zabudowy byłaby przedsięwzięciem ryzykownym i nie uzasadnionym z narażeniem właściciela na straty w okresie wielkiej powodzi

PRZEWODNICZĄCY RADY

dr inż. Przemysław Majchrowski



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Witów Kolonia, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich funkcjonowania.**

Jako podstawę prawną przyjęto:

ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);

ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.)

ustawa z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1014 z późn. zm.)

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania obszaru objętego planem, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będącej zadaniami własnymi gminy należy:

- wykup terenu pod budowę dróg i ciągów pieszych od właścicieli prywatnych;
- budowa sieci wodociągowej. Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą realizowane i później eksploatowane przez odpowiedniego zarządcę sieci.

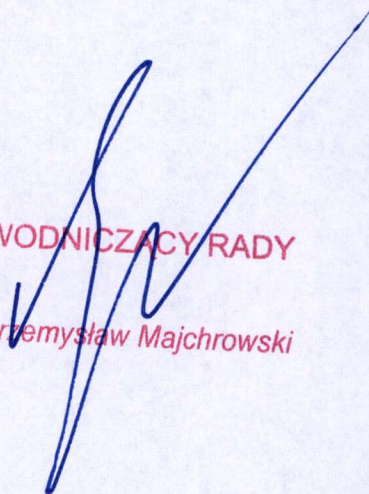
Odrębnym problemem jest zaopatrzenie obszaru w energię elektryczną. Zgodnie z prawem energetycznym, realizacja sieci przez zakład energetyczny uzależniona jest od wcześniej sporządzonych planów zaopatrzenia w energię (z 3 letnim wyprzedzeniem). W sytuacji potrzeb zasilania w energię obszaru określonego w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasilanie w energię ma być zagwarantowane z planowanej stacji trafo, a całość potrzeb wynikających z projektowanego zagospodarowania terenu zostanie pokryta w drodze budowy sieci średniego i niskiego napięcia.

Środki finansowe na cele infrastrukturalne realizowane przez gminę będą pochodzić ze środków własnych gminy ustalanych w poszczególnych budżetach gminy na dany rok oraz funduszy Unii Europejskiej.

Zakłada się też, że część wyposażenia w niezbędną sieć wodociągową w znacznej części realizowana będzie przez przyszłych właścicieli terenów. Źródłem dochodu gminy będzie tak zwana renta planistyczna płacona na rzecz gminy, wynikająca ze wzrostu wartości nieruchomości. Gmina uzyska również dochody z podatku od nieruchomości. Można założyć, że programy unijne związane z pozyskiwaniem funduszy strukturalnych, które zostaną wdrożone w gminie pozwolą na przyspieszenie prac związanych z realizacją zadań inwestycyjnych należących do zadań własnych

gminy. Gmina wykorzysta wszystkie możliwości dla pozyskania funduszy w celu realizacji zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do jej zadań własnych.

Prognozowane wydatki związane z realizacją ww projektu będą stanowić podstawę do podjęcia prac nad ujęciem ich w wieloletnich programach inwestycyjnych gminy.



PRZEWODNICZĄCY RADY

dr inż. Przemysław Majchrowski