

## **Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Siedlątków w gminie Pęczniew.**

Łódzk.2004.226.2025 z dnia 2004.08.10

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 10 sierpnia 2004r.

### **Wejście w życie:**

10 września 2004 r.

### **UCHWAŁA Nr XVIII/88/2004**

### **RADY GMINY PĘCZNIEW**

**z dnia 2 lipca 2004 r.**

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Siedlątków w gminie Pęczniew.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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. 1253, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 i z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) oraz art. 20 ust. 1 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) Rada Gminy Pęczniew uchwała, co następuje:

### **Rozdział I**

#### **Przepisy ogólne**

#### **§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pęczniew obejmujący teren wsi Siedlątków dz. nr 236, 237, 238, 239, 240, 241/1, 241/2, 242.
2. Obszar planu przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1.

#### **§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zmiana dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenów objętych niniejszą uchwałą na cele budownictwa letniskowego i stałego zamieszkania, a także lokalizacji usług podstawowych służących obsłudze mieszkańców wsi Siedlątków;
- 2) zachowanie ładu przestrzennego;
- 3) zachowanie i eksponowanie walorów środowiska naturalnego i kulturowego gminy;
- 4) określenie sposobu poboru wody, odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych;
- 5) określenie warunków i zasad zagospodarowania terenów;
- 6) wyznaczenie terenów dla budowy urządzeń obsługi działek budowlanych w urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) działce - należy przez to rozumieć nieruchomości lub jej część położoną w granicach

terenu objętego ustaleniami niniejszej uchwały;

2) uzbrojeniu terenu - należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

3) dostępie do drogi publicznej - należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną;

4) standardach - należy przez to rozumieć zbiory i zakresy wymagań dotyczących opracowań i dokumentów planistycznych oraz zasady stosowania w nich parametrów dotyczących zagospodarowania przestrzennego;

5) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej o uciążliwości zamykającej się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, niewywołującej zjawisk i stanów negatywnych bądź dokuczliwych dla środowiska i niepolegających na działalności wytwórczej, z wyłączeniem gastronomii;

6) procencie zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków po obrysie zewnętrznym, powierzchnię tarasów, podcieni, schodów zewnętrznych, ścieżek i dróg wewnętrznych utwardzonych, powierzchnię studni rewizyjnych i studni dla lokalizacji urządzeń pomiarowych;

8) powierzchni aktywnej przyrodniczo - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne.

#### **§ 4.**

1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny o różnym przeznaczeniu, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone numerami i symbolami literowymi.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-letniskowej z dopuszczeniem usług podstawowych;

2) Kzd - tereny zatok dojazdowych.

#### **§ 5.**

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, wykonany w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) lokalizacja istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;

4) lokalizacja istniejących urządzeń sieci wodociągowej.

3. Na rysunku planu symbolami literowymi wykazanymi w § 4 ust. 2 określono podstawowe przeznaczenie poszczególnych terenów.

## **Rozdział II**

## **Przepisy szczegółowe obowiązujące dla całego obszaru opracowania**

### **§ 6. Dla obszaru opracowania ustala się:**

- 1) w zakresie zasad obsługi i wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną - obowiązek budowy sieci zbiorowego zaopatrzenia w wodę i sieci zbiorczej dostawy energii elektrycznej;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - wytwarzanie ciepła w granicach jednej nieruchomości, obowiązek realizacji ekologicznych kotłowni - zakaz stosowania paliw stałych z wyłączeniem drewna;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, obowiązek budowy studzienek wodomierzowych przy granicy nieruchomości;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków - dopuszcza się lokalizowanie urządzeń indywidualnego odprowadzania ścieków w granicach nieruchomości poprzez wbudowanie w grunt szczelnych zbiorników i wywóz ścieków do oczyszczalni w Pęczniewie; docelowo podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacyjnej (realizacja sieci kanalizacji zbiorczej pomiędzy krawędzią jezdni a linią zabudowy);
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych deszczowych - wody opadowe z danej nieruchomości odprowadzone mogą być na własną działkę z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu;
- 6) w zakresie gromadzenia odpadów - obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek lub w kontenerach ogólnodostępnych oraz ich usuwania w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej gminy;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obowiązek zapewnienia dojazdu do działek z istniejącej drogi dojazdowej poprzez zatoki wjazdowe wydzielone z nieruchomości,
  - b) obowiązek wyznaczenia co najmniej dwóch miejsc postojowych na terenie nieruchomości;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zasilanie elektryczne poprzez rozbudowę z istniejącej sieci energetycznej;
- 9) w zakresie sieci teletechnicznych - sieci teletechniczne podziemne do zrealizowania w liniach rozgraniczających drogę poza pasem jezdni;
- 10) w zakresie scalania i podziałów nieruchomości - obowiązek wspólnego zagospodarowania działek dla utworzenia jednolitych działek budowlanych: 236 łącznie z 237, 238 łącznie z 239, 240 łącznie z 241/1, 241/2 łącznie z 242; zakaz wtórnego podziału;
- 11) w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego - obowiązuje pozostawienie w granicach działek nie mniej niż 50% powierzchni aktywnej przyrodniczo, wskazane nasadzenia zimozielone i zimozielone żywopłoty, z uwagi na brak w granicach opracowania obszarów lub obiektów przyrodniczych podlegających ochronie prawnej, plan w swoich ustaleniach nie nakłada obowiązków, zakazów lub dopuszczeń;
- 12) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak w granicach opracowania obszarów lub obiektów

dziedzictwa kulturowego, plan w swoich ustaleniach nie nakłada obowiązków, zakazów lub dopuszczeń;

13) z uwagi na brak w granicach opracowania 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, plan w swoich ustaleniach nie nakłada obowiązków, zakazów lub dopuszczeń;

14) z uwagi na brak w granicach opracowania przestrzeni publicznych, plan w swoich ustaleniach nie nakłada wymagań wynikających z potrzeb jej kształtowania;

15) plan w swoich ustaleniach nie nakłada sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak takiej potrzeby.

### **Rozdział III**

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

##### **§ 7.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN plan ustala:

1) jako przeznaczenie podstawowe - niska zabudowa mieszkaniowa z możliwością lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami do sezonowego zamieszkania (letniskowego);

2) jako przeznaczenie dopuszczające - dopuszcza się lokalizację obiektów usług podstawowych lub tylko zabudowy do sezonowego zamieszkania (letniskowego);

3) pod względem akustycznym jednostka planistyczna należy do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy kubaturowej w odległości 12 m od granicy;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalny procent zabudowy - 50% powierzchni działki,

b) obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 50% powierzchni działki,

c) rodzaje zabudowy:

– budynki mieszkalne:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje, w tym za kondygnację uznaje się poddasze użytkowe lub antresolę (maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy - 9 m),

- dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych (dopuszczalne wyniesienie piwnicy ponad poziom terenu - 0,9 m),

- budynki gospodarcze, w tym garaże o łącznej pow. zabudowy nie większej niż 75 m<sup>2</sup>:

- maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 1 kondygnacja (parterowe),

– ogrodzenia trwałe ażurowe z siatki lub częściowo murowane z przęsłami z użyciem drewna, stali o wys. nie większej niż 1,80 mb,

d) zakaz stosowania dachów płaskich,

e) obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 30°-50°,

f) dachy co najmniej dwuspadowe,

g) zakaz stosowania elementów i prefabrykatów żelbetowych do ogrodzeń oraz

stłuczek lustrzanych, fajansowych, form gipsowych do wykończeń elewacji zewnętrznych budynków,

h) obowiązek zagospodarowania wód deszczowych w granicach nieruchomości,

i) zakaz lokalizowania garaży poniżej poziomu terenu,

j) obowiązek oświetlenia podjazdów po zmroku.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem Kzd plan ustala:

1) jako przeznaczenie podstawowe - tereny zatok dojazdowych;

2) nakaz urządzenia spadku w stronę nieruchomości;

3) obowiązek utwardzenia terenu;

4) urządzenie bram przesuwanych lub skrzydłowych otwieranych do wewnątrz nieruchomości.

## **Rozdział IV**

### **Przepisy końcowe**

§ 8. Ustala się, że stawka procentowa z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla gruntów w granicach objętych planem wynosi 10% wzrostu wartości nieruchomości.

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pęczniew.

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

### **ZAŁĄCZNIKI**

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 1**

#### **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI SIEDŁĄTKÓW W GMINIE PĘCZNIEW**

grafika

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 2**

#### **O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU**

Z uwagi na brak uwag dotyczących projektu planu wnoszonych w trybie art. 17 pkt 11 i art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) nie zachodzi potrzeba dokonania zapisów rozstrzygających o sposobie rozpatrzenia uwag.

#### **ZAŁĄCZNIK Nr 3**

#### **O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISYWANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASAD FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

1. Zapisy planu wskazują, że w terenach przyległych do terenów budownictwa mieszkaniowego istniejąca droga dojazdowa wraz z istniejącą infrastrukturą techniczną,

pozostają w dotychczasowym sposobie użytkowania oraz nie przewiduje się przebudowy lub budowy sieci uzbrojenia infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

2. Z uwagi na warunki określone w pkt 1 nie ustala się sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz nie ustala się zasad ich finansowania.

3. Istniejący stan uzbrojenia i wyposażenia jest wystarczający dla realizacji samodzielnych obiektów budowlanych, które mogą być realizowane w terenach objętych planem jako tereny budownictwa mieszkaniowego i usługowego.

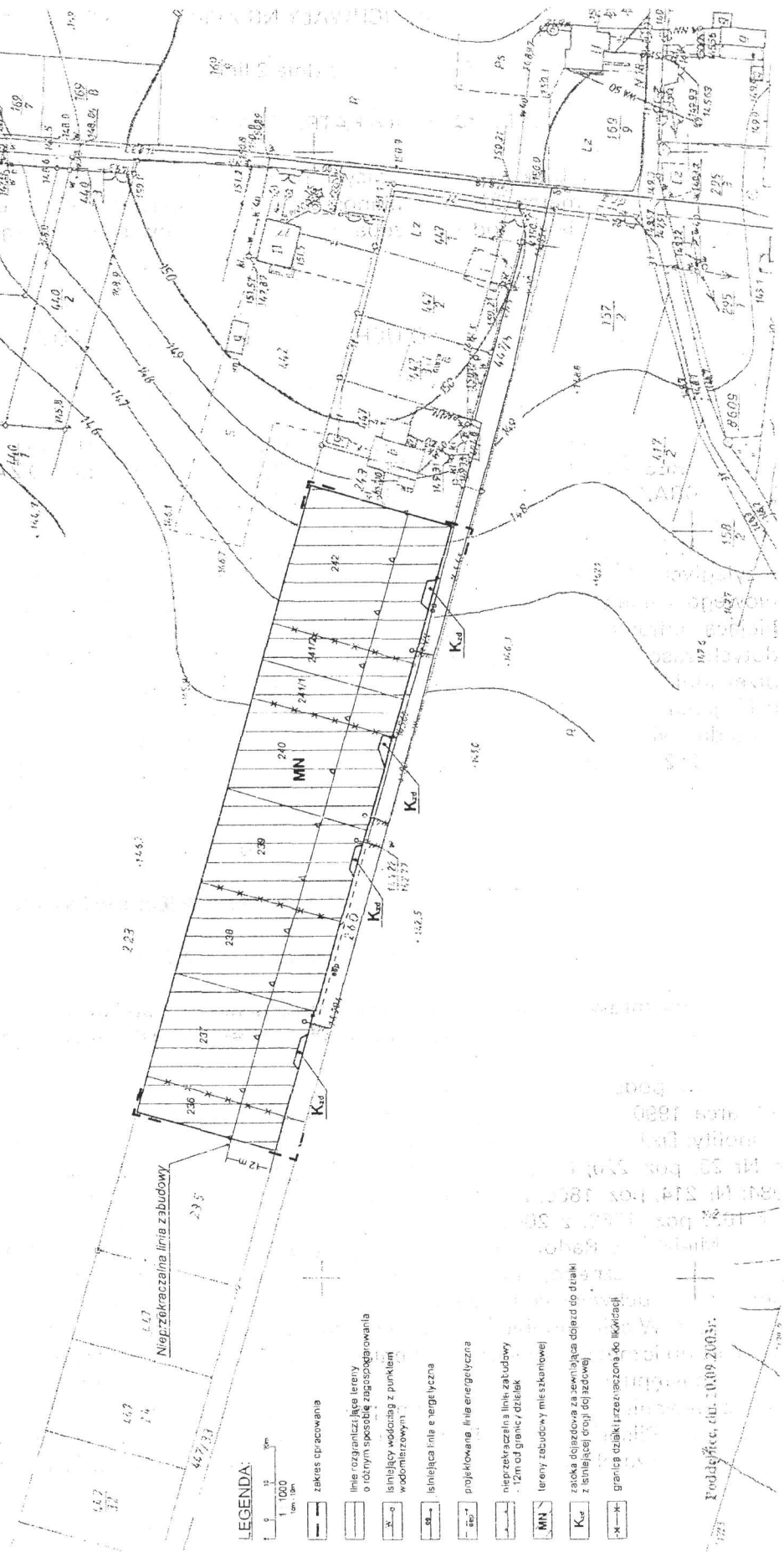
Kopia mapy sytuacji i wysokościowej  
Skala 1:1000

Woj. Łódzkie  
Pow. Poddębice  
Gm. Pęczniew  
Obr. Stędlaków  
Dz. nr 236, 237, 238, 240, 241/1, 241/2, 242

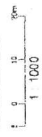
**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PĘCZNIEW  
włas. Stędlaków dz. nr: 236, 237, 238, 240, 241/1, 241/2, 242  
projekt**

Załącznik nr 1 do  
Uchwały Nr XVIII/88/2004  
z dn. 2 lipca 2004r.  
Rady Gminy Pęczniew

Wydano do celów  
opiniodawczych



LEGENDA:



- zakres opracowania
- linie oznaczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania
- istniejący wodociąg z punktem wodmiarowym
- istniejąca linia energetyczna
- projektowana linia energetyczna
- niezakreślona linia zabudowy - 12m od granicy działek
- tereny zabudowy mieszkaniowej
- zatoka dojazdowa za ewentualną odjazd do drzewki z istniejącej drogi dojazdowej
- granica działki przeznaczona do likwidacji

Poddębice, dn. 2.09.2003r.