UCHWAŁA NR .....
RADY GMINY SĘDZIEJOWICE
z dnia .....

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Sobiepany – część wschodnia, gmina Sędziejowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Sobiepany – część wschodnia, gmina Sędziejowice, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice", uchwalonego Uchwałą Nr …/…/…… Rady Gminy Sędziejowice z dnia …… 2017 r.
2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Sobiepany – część wschodnia, gmina Sędziejowice" wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sędziejowice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sędziejowice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy, związany z funkcją terenu;
2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12º;
3) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem granicy frontowej działki;
5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, wskaźnik powierzchni zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowanej budynkami i wiatami do powierzchni działki budowlanej;
6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) granica strefy „OW" obserwacji i ochrony archeologicznej;
6) obszary zmeliorowane.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem RM;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN;
3) teren zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem ML;
4) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem KD-L;
5) teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem KDW.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
   a) od strony dróg żadna część budynku nie może przekroczyć wyznaczonej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę o więcej niż:
      – okap, gzyms, balkon, zadaszenia nad wejściami – 1,5 m,
      – schody zewnętrzne, pochylnia lub rampa – odległość wynikającą z przepisów odrębnych, określających odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni;
   b) dopuszcza się nadbudowę i przebudowę istniejących budynków lub ich części położonych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, a także ich rozbudowę z zachowaniem ustaleń planu dotyczących linii zabudowy,
   c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi liniami zabudowy;
2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2) w zakresie ochrony gruntów i wód:
   a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
   b) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla dojazdów, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) nakaz przebudowy urządzeń melioracji szczegółowej w trakcie prowadzenia prac związanych z zagospodarowaniem terenów w zasięgu obszarów zmeliorowanych, zgodnie z rysunkiem planu;
3) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
   a) RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
   b) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   c) ML jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
5) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
   a) nakaz wykorzystania mas ziemnych o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych na terenach ich powstawania do ukształtowania terenu, w tym dla urządzania zieleni towarzyszącej inwestycjom,
   b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Nie określa się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
1) w zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego:
   a) strefę „OW” obserwacji i ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkami planu,
   b) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach strefy „OW” obserwacji i ochrony archeologicznej nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonania zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.
2) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nakaz zagospodarowania terenu drogi publicznej klasy lokalnej zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1 lit. b.

§ 10. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału ustala się:
1) brak obowiązku scaleń i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem;
2) możliwość dokonania scalania i podziału nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:
   a) wydzielona działka musi posiadać dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, oraz możliwość obsługi infrastrukturą techniczną na warunkach określonych niniejszym planem,
   b) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami;
3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających parametrów działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w przypadku, gdy istniejąca działka posiada dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 12. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) W zakresie komunikacji:
   a) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez układ drogi publicznej klasy lokalnej i drogi wewnętrznej, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
   b) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem KD-L:
      – zachowanie drogi gminnej nr 119007E w istniejącym przebiegu,
      – szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      – szerokość jezdni – od 5,0 do 7,0 m,
      – co najmniej jednostronny chodnik lub ścieżka pieszo-rowerowa,
      – dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   c) dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem KDW:
      – szerokość w liniach rozgraniczających – od 8 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
      – szerokość jezdni – 5,0 m,
      – dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
      – 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
      – 1 stanowisko postojowe na każdych 10 zatrudnionych,
   e) nakaz wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) W zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
   b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci wodociągowej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
   c) zapewnienie wody dla celów przeciwpożarowych;
3) W zakresie odprowadzenia ścieków:
   a) docelowe odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
   b) do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
   c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
5) W zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
6) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
   a) docelowe podłączenie terenów objętych planem do sieci gazowej,
   b) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz ze źródeł indywidualnych;
7) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
   b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
   c) dopuszczenie przebudowy lub rozbiórki napowietrznych linii elektroenergetycznych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenów oraz ich budowy po nowej trasie lub skablowania,
   d) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,

e) dopuszczenie pozyskiwania energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z wyłączeniem możliwości lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

ROZDZIAŁ 2
Przepisy szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem RM:

1) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) budynków inwentarsko-składowych,
   c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
   d) budowli rolniczych,
   e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
2) dopuszcza się lokalizację pomieszczeń usługowych w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub inwentarsko-składowego;
3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy:
      – maksymalny – 0,80,
      – minimalny – 0,01,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 30%,
4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna wysokość:
      – budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
      – budynku inwentarsko-składowego – nie więcej niż 10,0 m,
      – budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 7,0 m,
      – budowli rolniczych – nie więcej niż 25,0 m,
   c) maksymalna liczba kondygnacji:
      – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
      – dla budynki inwentarsko-składowego – dwie kondygnacje nadziemne,
      – dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
   d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
   e) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
   f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
   g) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
   h) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego lub inwentarsko-składowego oraz lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub inwentarsko-składowego;
5) dopuszcza się podziały na nowe działki zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi przy zachowaniu parametrów:
   a) minimalna powierzchnia – zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) minimalna szerokości frontów – 20,0 m,
   c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy:
      – maksymalny – 0,80,
      – minimalny – 0,01,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%
   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna wysokość:
      – budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie więcej niż 10,0 m,
      – budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 7,0 m,
   c) maksymalna liczba kondygnacji:
      – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – dwie kondygnacje nadziemne,
      – dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna;
   d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
   e) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
   f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego,
   g) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
   h) kolorystyka elewacji: jasne kolory pastelowe,
   i) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
5) dopuszcza się podziały na nowe działki zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi przy zachowaniu parametrów:
   a) minimalna powierzchnia – 800,0 m^2,
   b) minimalna szerokości frontów – 20,0 m,
   c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ML:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) budynków rekreacji indywidualnej,
   b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) intensywność zabudowy:
      – maksymalny – 0,30,
      – minimalny – 0,01,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 60%,
4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna wysokość:
      – budynku rekreacji indywidualnej – nie więcej niż 8,0 m,
      – budynku garażowo-gospodarczego i wiaty– nie więcej niż 6,0 m,
   c) maksymalna liczba kondygnacji:
      – dla budynku rekreacji indywidualnej – dwie kondygnacje nadziemne,
      – dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
   d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
   e) geometria głównych połaci dachowych – dachy płaskie lub strome, jedno-, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
   f) pokrycie dachów stromych: dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany do czerwonego lub grafitowy,
   g) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
   h) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku rekreacji indywidualnej;
5) dopuszcza się podziały na nowe działki zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi przy zachowaniu parametrów:
   a) minimalna powierzchnia – 1000,0 m^2,
   b) minimalna szerokości frontów – 20,0 m,
   c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

ROZDZIAŁ 3
Przepisy końcowe

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w wysokości 30%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sędziejowice.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .....
RADY GMINY SĘDZIEJOWICE
z dnia .....

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Sobiepany – część wschodnia, gmina Sędziejowice**

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXVIII/226/17 Rady Gminy Sędziejowice z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Sobiepany – część wschodnia, gmina Sędziejowice.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych we wschodniej części wsi Sobiepany. W planie wyznaczono teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy rekreacji indywidualnej, teren drogi publicznej klasy lokalnej oraz teren drogi wewnętrznej.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice", uchwalonego Uchwałą Nr …/…/…… Rady Gminy Sędziejowice z dnia …… 2017 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073):

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego oraz rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073);
2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów umożliwiających lokalizację parkingów naziemnych, dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w granicach jednostki osadniczej, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.), przeprowadzonej w ramach oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice przyjętej Uchwałą Nr XVIII/151/16 Rady Gminy Sędziejowice z dnia 27 kwietnia 2016 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.