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

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowościach Bilew i Marzenin, gmina Sędziejowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowościach Bilew i Marzenin, 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 obszaru położonego w miejscowościach Bilew i Marzenin, gmina Sędziejowice" wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice – w skali 1:2000 – 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 stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 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 względem granicy frontowej działki;
5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach, wskaźnik powierzchni zabudowy rozumiany jako stosunek powierzchni zabudowanej obiektami budowlanymi do powierzchni działki budowlanej;
6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy liściaste i iglaste posadzone w zwartym szpalerze.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) stanowiska archeologiczne;
6) pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
7) rów melioracyjny.

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

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczone symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P;
2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U;
3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN;
4) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem RM;
5) teren rolniczy oznaczony symbolem R;
6) tereny dróg publicznych klas zbiorczej oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z;
7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L;
8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D;
9) teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczony symbolem KDX.

§ 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 lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenach oznaczonych symbolami MN z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych na terenie RM z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych związanych ze zbieraniem, przetwarzaniem, przechowywaniem, odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów;
4) w zakresie ochrony gruntów i wód:
   a) zakaz magazynowania materiałów mogących powodować zanieczyszczenie środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni terenu,
   b) nakaz podczyszczania, odtłuszczania, neutralizowania ścieków przemysłowych wytwarzanych w procesie produkcyjnym przed odprowadzeniem tych ścieków do systemu oczyszczania, z dopuszczeniem tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   c) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód dla dojazdów, parkingów i placów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   d) nakaz zapewnienia pasa gruntu o szerokości co najmniej 1,5 m od rowu melioracyjnego oznaczanego na rysunku planu, wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń w celu umożliwienia prawidłowej eksploatacji,
   e) nakaz rozwiązywania kolizji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rowem melioracyjnym zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) w zakresie ochrony przed hałasem – nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
   a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
6) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie oraz przepisami odrębnymi;
7) 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;
8) zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych i promieniowania niejonizującego:
   a) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi na obszarach oznaczonych na rysunku planu jako pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
   b) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznych nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt a),
   c) nakaz wyznaczenia pasów technicznych w przypadku budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

§ 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) ochronę zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi:
      – st. 1 w miejscowości Marzenin, ob. AZP 6-70/47 – osada kultury prapolskiej, wczesne średniowiecze (ceramika),

- st. 2 w miejscowości Marzenin, ob. AZP 7-70/47 – skarb monet kultury prapolskiej, wczesne średniowiecze (monety),
- st. 4 w miejscowości Marzenin, ob. AZP 40-70/47 – ślad osadnictwa kultury polskiej, nowożytność (ceramika),
- st. 5 w miejscowości Marzenin, ob. AZP 41-70/47 – ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, wczesna epoka brązu,
- st. 6 w miejscowości Marzenin, ob. AZP 42-70/47 – osada kultury polskiej, nowożytność (ceramika),
- st. 7 w miejscowości Marzenin, ob. AZP 43-70/47 – ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, pradzieje (ceramika),
- st. 11 w miejscowości Marzenin, ob. AZP 54-70/47 – kościół kultury polskiej, średniowiecze, nowożytność,
- st. 3 w miejscowości Bilew, ob. AZP 20-70/48 – ślad osadnictwa kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona (ceramika),
- st. 14 w miejscowości Kolonia Bilew, ob. AZP 38-70/47 – ślad osadnictwa kultury łużyckiej, chronologia nieokreślona (ceramika), oraz ślad osadnictwa kultury polskiej, nowożytność (ceramika),
- st. 15 w miejscowości Kolonia Bilew, ob. AZP 39-70/47 – ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, epoka kamienia, oraz osada kultury polskiej, nowożytność,
- st. 12 w miejscowości Karsznice, ob. AZP 31-70/47 – ślad osadnictwa kultury polskiej, nowożytność,

b) strefę „OW” obserwacji i ochrony archeologicznej w granicach całego obszaru objętego planem, w której obowiązuje 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 terenów dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej zgodnie z ustaleniami § 13 pkt 1 lit. c-j.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenów określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia części obszaru objętego planem w zasięgu:

1) podobszaru B obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Łask, zgodnie z rysunkiem planu;
2) części 2 powierzchni podejścia 1:50 dla lotniska wojskowego Łask.

§ 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 może 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. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się pasy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia o szerokości po 7,5 m od osi linii w obie strony zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązują ograniczenia określone w § 6 pkt 8.

§ 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 wyłącznie poprzez:
      – drogi publiczne klasy zbiorczej oznaczone symbolami 1KD-Z, 2KD-Z;
      – drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KD-L, 2KD-L;
      – drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D;
      – ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KDX.
   b) powiązanie dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oznaczonych na rysunku planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – drogą ekspresową S8 poprzez węzeł „Zduńska Wola Wschód” i drogą powiatową nr 2302E oraz odcinkami drogi powiatowej nr 2300E i dróg gminnych nr 103052E i 103052E położonymi poza granicami obszaru objętego planem,
   c) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem 1KD-Z:
      – szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m,
      – szerokość jezdni – 7,0 m,
      – co najmniej jednostronny chodnik lub ścieżka pieszo-rowerowa,
      – dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   d) dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem 2KD-Z:
      – szerokość w liniach rozgraniczających – od 13 do 18 m,
      – szerokość jezdni – 7,0 m,
      – co najmniej jednostronny chodnik lub ścieżka pieszo-rowerowa,
      – dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   e) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem 1KD-L:
      – szerokość w liniach rozgraniczających – od 23 do 32 m,
      – szerokość jezdni – od 6,0 do 7,0 m,
      – co najmniej jednostronny chodnik lub ścieżka pieszo-rowerowa,
      – dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   f) dla terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonego symbolem 2KD-L:
      – szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 14 m,
      – szerokość jezdni – od 5,0 do 6,0 m,
      – co najmniej jednostronny chodnik lub ścieżka pieszo-rowerowa,
      – dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   g) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem 1KD-D:
      – szerokość w liniach rozgraniczających – od 3 do 11 m,
      – szerokość jezdni – od 1,0 do 6,0 m,
      – co najmniej jednostronny chodnik lub ścieżka pieszo-rowerowa,
      – dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

h) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem 2KD-D:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 do 9 m,
   - szerokość jezdni – od 2,5 do 6,0 m,
   - co najmniej jednostronny chodnik lub ścieżka pieszo-rowerowa,
   - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

i) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem 3KD-D:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
   - szerokość jezdni – od 5,0 do 6,0 m,
   - co najmniej jednostronny chodnik lub ścieżka pieszo-rowerowa,
   - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

j) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,
   - szerokość jezdni – 6,0 m,
   - co najmniej jednostronny chodnik lub ścieżka pieszo-rowerowa,
   - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

k) dla terenu ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego symbolem KDX:
   - szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
   - dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

l) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie własnej działki:
   - 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
   - 1 stanowisko postojowe na każdych 10 zatrudnionych,

m) 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 lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,
   c) podczyszczanie ścieków przemysłowych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej,
   d) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków;
4) W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
   a) docelowe odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
   b) w przypadku braku możliwości przyłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do 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 terenach oznaczonych symbolami 1P, 2P, 3P, 4P, 5P, 6P, 7P, 8P:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania zgodnego z przeznaczeniem terenu przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
   b) budynków biurowo-administracyjnych,
   c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
   d) urządzeń technologicznych,
   e) parkingów naziemnych,
   f) zieleni izolacyjnej,
   g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   h) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
3) nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) wskaźnik intensywności zabudowy:
      – maksymalny – 2,10,
      – minimalny – 0,01,
   b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
   c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
   b) maksymalna wysokość:
      – obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i budynków biurowo-administracyjnych – nie więcej niż 18,0 m,
      – urządzeń technologicznych – nie więcej niż 50,0 m,
      – budynków garażowo-gospodarczych i wiat – nie więcej niż 7,0 m,
   c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
   d) geometria dachu – dowolna;
6) dopuszcza się podziały na nowe działki zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi przy zachowaniu parametrów:
   a) minimalna powierzchnia – 2 000,0 m^2,
   b) minimalna szerokości frontów – 25,0 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 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U:

1) dopuszcza się lokalizację:
   a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
   b) budynków biurowo-administracyjnych,
   c) budynków usługowych,
   d) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,

e) urządzeń technologicznych,
f) parkingów naziemnych,
g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
h) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;

2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
a) wskaźnik intensywności zabudowy:
– maksymalny – 2,10,
– minimalny – 0,01,
b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%
c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;

3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
b) maksymalna wysokość:
– obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków biurowo-administracyjnych i budynków usługowych – nie więcej niż 18,0 m, m,
– urządzeń technologicznych – nie więcej niż 50,0 m,
– budynków garażowo-gospodarczych i wiat – nie więcej niż 7,0 m,
c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, przy czym poziom parteru należy sytuować na wysokości nieprzekraczającej 1,0 m nad poziomem terenu,
d) geometria dachu – dowolna;

4) dopuszcza się podziały na nowe działki zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi przy zachowaniu parametrów:
a) minimalna powierzchnia – 2 000,0 m^2,
b) minimalna szerokości frontów – 25,0 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 terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN:

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 – 1,20,
– 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 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°.

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

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 mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) budynków inwentarskich,
   c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
   d) budowli rolniczych,
   e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   f) dojść, dojazdów i miejsc postojowych;
3) dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej związanej z działalnością rolniczą wyłącznie w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub inwentarskiego – o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynków;
4) 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%,
5) 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 inwentarskiego – 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 inwentarskiego – 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 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) kolorystyka elewacji: jasne kolory pastelowe,
i) dopuszcza się usytuowanie budynku garażowo-gospodarczego jako obiektu wolnostojącego lub przybudowanego do budynku mieszkalnego lub inwentarskiego oraz lokalizację garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub inwentarskiego;

6) 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°.

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

1) zachowuje się istniejące grunty rolne;
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) dojść i dojazdów,
   c) urządzeń melioracyjnych.

ROZDZIAŁ 3
Przepisy końcowe

§ 20. 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 2018 r. poz. 1945) w wysokości 30%.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sędziejowice.

§ 22. 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 obszaru położonego w miejscowościach Bilew i Marzenin, gmina Sędziejowice**

Prace nad planem wykonano w oparciu o Uchwałę Nr XXVII/204/2017 Rady Gminy Sędziejowice z dnia 16 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w miejscowościach Bilew i Marzenin, gmina Sędziejowice.

Przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania terenów położonych obrębie Bilew i Marzenin w gminie Sędziejowice, włączone w granice „Miejskiego obszaru funkcjonalnego o charakterze transportowo-przemysłowym na terenie Powiatu Zduńskowolskiego i Powiatu Łaskiego wokół węzła drogi ekspresowej S8 Zduńska Wola Karsznice oraz magistrali kolejowej Śląsk – Porty wyznaczonego w Planie Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zduńska Wola – Karsznice". W planie wyznaczono tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, teren rolniczy oraz tereny komunikacji.

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 2018 r. poz. 1945):

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 – poprzez wprowadzenie 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 – poprzez wprowadzenie ustaleń 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 2018 r. poz. 1945);
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 2018 r. poz. 1945);
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 2018 r. poz. 1945) 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 2018 r. poz. 1945);
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 2018 r. poz. 1945) 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 pod drogi publiczne i wewnętrzne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
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

przeznaczonych pod zainwestowanie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w obrębie wyznaczonego „Miejskiego obszaru funkcjonalnego o charakterze transportowo-przemysłowym na terenie Powiatu Zduńskowolskiego i Powiatu Łaskiego wokół węzła drogi ekspresowej S8 Zduńska Wola Karsznice oraz magistrali kolejowej Śląsk – Porty wyznaczonego w Planie Rozwoju Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Zduńska Wola – Karsznice", 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 2018 r. poz. 1945), 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 2018 r. poz. 1945) oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należą do zadań własnych gminy.