

UCHWAŁA NR VIII/79/03
RADY GMINY SĘDZIEJOWICE
z dnia 12 września 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice w miejscowościach Sędziejowice – Kolonia i Sędziejowice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984 i Nr 214 poz. 1806 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Gminy Sędziejowice uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice obejmujący działki nr 6, 7/2, 8/3, 10, 12, 18-24 (rysunek 5) położone we wsi Sędziejowice – Kolonia, działki nr 14, 15/1, 15/2 (rysunek 6) położone we wsi Sędziejowice – Kolonia, działki 68/1, 73/1, 74-81 104, 110, 118, 124, 126, 127, 130, 131 (rysunek 6) położone we wsi Sędziejowice, działki nr 64/2, 65-68, 77-81, 83-89 (rysunek 7) położone we wsi Sędziejowice – Kolonia, działki nr 284, 285, 287, 371-377, 386/6, 389/3, 389/4, 410, 415, 422, 423/2, 424/2, 425/5, 426/8, 427/4, 427/5, 428/5, 429/2, 433/1, 434/1, 435/1, 436/1, 437/1, 438, 445/1-11 (rysunek 7) położone we wsi Sędziejowice, działki nr 1-5, 7, 9, 10, 12, 24/1, 24/2, 27, 28 (rysunek 8) położone we wsi Sędziejowice oraz działki nr 213/1, 214-225 (rysunek 9) położone we wsi Sędziejowice.

2. Granice wyżej wymienionego obszaru ustalono na rysunkach nr 5, 6, 7 8 i 9 stanowiących załączniki do uchwały.

3. Ustalenie, o którym mowa w ust. 1, dotyczy przeznaczenia terenów, zasad i warunków zagospodarowania tych terenów oraz zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 ust. 1;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sędziejowice, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunki nr 5, 6, 7, 8 i 9 wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik do uchwały;
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunkach planu i określonych w § 1 uchwały, na którym obowiązują przepisy uchwały;

- 5) terenie – należy przez to rozumieć wydzielony teren o ustalonym w planie przeznaczeniu, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerami i symbolami literowymi, określającymi przeznaczenie podstawowe;
- 6) działce – należy przez to rozumieć nieruchomość lub jej część położoną w granicach terenu przeznaczonego w planie na cele budowlane;
- 7) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć dopuszczone rodzaje przeznaczenia, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 9) usługach, rzemiośle usługowym i wytwórczym – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej związanej z wykorzystaniem urządzeń technicznych o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki – tzn. szczególnie przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;
- 10) uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki – należy przez to rozumieć oddziaływanie, które bez przekraczania norm, w jakikolwiek sposób wpływa na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy, tj.: wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itd., a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;
- 11) zabudowie kalenicowej - należy przez to rozumieć:
 - a) układ zabudowy, w którym kalenica dachu jest równoległa do obowiązującej linii zabudowy na danej działce,
 - b) układ zabudowy, w którym kalenica dachu jest równoległa do linii rozgraniczającej drogi obsługującej daną działkę budowlaną (w przypadku, gdy na danej działce zabudowę reguluje tylko nieprzekraczalna linia zabudowy);
- 12) procencie zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 13) 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;
- 14) budynkach adaptowanych – należy przez to rozumieć zachowanie stanu istniejącego z możliwością uzupełnień technicznych.

§ 3. Celem ustaleń planu jest:

- 1) zmiana przeznaczenia terenów z rolniczych na cele budownictwa mieszkaniowego (zgodnie z przyjętym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice”);
- 2) wprowadzenie zmian w sposobie zagospodarowania terenów mieszkaniowych istniejących w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 3) poprawa ładu przestrzennego przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści;
- 4) określenie lokalizacji i zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną;
- 5) dostosowanie sieci dróg do rozwijającego się budownictwa mieszkaniowego;
- 6) wyznaczenie terenów dla obsługi komunikacji (parking).

§ 4. 1. Obszar objęty planem podzielony został na tereny o różnym przeznaczeniu, wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone numerami i symbolami literowymi (numer przed symbolem literowym pozwala zróżnicować tereny o tym samym przeznaczeniu podstawowym ale różnym sposobie zagospodarowania, zaś numer za symbolem literowym określa przynależność terenu do danego rysunku planu).

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone na rysunku planu symbolem „MN”;
- 2) tereny produkcji rolnej oznaczone na rysunku planu symbolem „R”;
- 3) tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem „Ls”;
- 4) tereny zabudowy usługowo-handlowej oznaczone na rysunku planu symbolem „UH”;
- 5) teren rezerwy cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem „ZC”;
- 6) tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem „P” przeznaczone na parkingi;
- 7) tereny dróg publicznych klasy G oznaczone na rysunku planu symbolem „G”;
- 8) tereny dróg publicznych klasy Z oznaczone na rysunku planu symbolem „Z”;
- 9) tereny dróg publicznych klasy L oznaczone na rysunku planu symbolem „L”;
- 10) tereny dróg publicznych klasy D oznaczone na rysunku planu symbolem „D”;
- 11) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem „w”;
- 12) tereny dojazdu do działek oznaczone na rysunku planu symbolem „d”;
- 13) teren projektowanej trafostacji oznaczony na rysunku planu symbolem „EE”.

§ 5. 1. Integralną częścią planu są rysunki planu zawierające projekt infrastruktury technicznej, oznaczone numerami 1 - 5 i stanowiące załącznik graficzny do 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) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) linia określająca zasięg stanowiska archeologicznego (strefa obserwacji archeologicznej);
- 5) tereny zmeliorowane;

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

4. Na rysunku planu naniesiono również sugerowane linie podziałów własnościowych, obiektywnie korzystne dla użytkownika terenu i lokalnej społeczności.

§ 6. W decyzjach administracyjnych wydawanych na obszarze działania niniejszej uchwały, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów należy określać w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, w granicach poszczególnych działek i projektowanych podziałów wtórnych, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OPRACOWANIA

§ 7. 1. Dla obszaru opracowania ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-produkcyjnej, uciążliwej, mogącej powodować:
 - a) przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wg obowiązujących przepisów i norm dotyczących terenów pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilości powodującej przekroczenie poziomów norm stężeń dopuszczalnych, wg obowiązujących przepisów i norm dotyczących terenów pod zabudowę mieszkaniową,
 - c) emisje zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 3) odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 4) gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych, szczelnych, po zrealizowaniu gminnej kanalizacji komunalnej.

2. Plan ustala ponadto:

- 1) na terenach o przeznaczeniu budowlanym możliwość sytuowania parterowych, wolnostojących budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego;
- 2) przy wznoszeniu nowych budynków lub modernizacji istniejących obowiązuje realizacja ekologicznych kotłowni oraz stosowanie dla celów grzewczych i technologicznych ekologicznych nośników energii;
- 3) dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą sposób utylizacji odpadów innych niż bytowe musi być określony przez władze sanitarne i ochrony środowiska.
- 4) realizację ogrodzeń wzdłuż przestrzeni publicznej i wokół działek bezpośrednio w liniach rozgraniczających;
- 5) realizację ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu melioracyjnego;
- 6) zaleca się ogrodzenia ażurowe (preferowane drewniane) o maksymalnej wysokości 1,70 m (w tym cokół); możliwość kształtowania ogrodzeń typu żywopłot, z bezwzględnym wykluczeniem prefabrykatów żelbetowych;
- 7) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach na terenie działek oraz ich usuwania w systemie oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej gminy;
- 8) obowiązek obsługi komunikacyjnej działek z wyznaczonych w planie dróg;
- 9) obowiązek wyłączenia z eksploatacji urządzeń melioracji szczegółowych przed rozpoczęciem urbanizacji terenu. Wyłączenie z eksploatacji urządzeń melioracji szczegółowej musi być poprzedzone opracowaniem z zakresu odprowadzenia wód gruntowych i powierzchniowych, umożliwiającym posadowienie fundamentów obiektów kubaturowych.

§ 8. Przy przeprowadzaniu podziałów wtórnych ustala się:

- 1) realizację zabudowy w oparciu o istniejące podziały, a w przypadku nowych podziałów w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie scaleń i podziałów;

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość podziału terenu na działki o powierzchni min. 800 m², szerokości min. 18 m i głębokości min. 20 m z uwzględnieniem likwidowanych podziałów własnościowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej możliwość podziału terenu na działki o powierzchni min. 600 m², szerokości min. 10 m i głębokości min. 20 m z uwzględnieniem likwidowanych podziałów własnościowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej szeregowej możliwość podziału terenu na działki o powierzchni min. 350 m², szerokości min. 6 m z uwzględnieniem likwidowanych podziałów własnościowych zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE OBOWIĄZUJĄCE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-5MN5 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu jako niską zabudowę o funkcji mieszkaniowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu jako funkcję mieszkaniową z usługami wbudowanymi w bryłę budynku i uciążliwości zamykającej się w granicach władania;
- 3) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
- 4) jednostronne poszerzenie drogi powiatowej 1Z5 wg rysunku planu – odległość zabudowy od krawędzi jezdni – 20 m,
- 5) obustronne poszerzenie drogi powiatowej 2Z5 wg rysunku planu – odległość zabudowy od krawędzi jezdni – 20 m;
- 6) szerokość drogi dojazdowej 1D5 – 10 m;
- 7) szerokość projektowanych dróg wewnętrznych – 8 m;
- 8) szerokość projektowanego dojazdu do działki 1d5 – 8 m;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu;
- 10) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu;
- 11) ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli co najmniej 70% powierzchni elewacji budynku leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię;
- 12) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię;
- 13) obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek;
- 14) nieprzekraczalny procent zabudowy - 25% powierzchni działki;
- 15) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje (w tym poddasze),
 - b) możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm),
 - c) obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 35 – 45°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich w budynkach mieszkalnych,

- d) obowiązek zabudowy kalenicowej dla 2-5MN5.

§ 10. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-5MN6 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu jako niską zabudowę o funkcji mieszkaniowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu jako funkcję mieszkaniową z usługami wbudowanymi w bryłę budynku i uciążliwość zamykającej się w granicach władania;
- 3) dla istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się remont i modernizację, a w przypadku rozbudowy wprowadza się obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku jak dla zabudowy nowej;
- 4) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych oraz budynków przebudowywanych:
 - a) rezerwacja pasa szerokości 5 m po obu stronach drogi na poszerzenie drogi wojewódzkiej 1G6
 - zalecana odległość budynków ze stałym pobytem ludzi – 40 m od krawędzi jezdni,
 - zalecana odległość innej zabudowy – 20 m od krawędzi jezdni,
 - b) jednostronne poszerzenie do 10 m drogi 1D6,
 - c) szerokość projektowanych dróg dojazdowych – 10 m,
 - d) szerokość projektowanych dróg wewnętrznych – 8 m,
 - e) wielkość projektowanych placów manewrowych – 20 m x 20 m,
 - f) dla terenu 5MN6 zakaz wjazdów na działki z drogi wojewódzkiej 1G6,
 - g) linię zabudowy:
 - nieprzekraczalną wg rysunku planu,
 - obowiązującą wg rysunku planu,
 - h) ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli co najmniej 70% powierzchni elewacji budynku leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię,
 - i) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
 - j) obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek,
 - k) nieprzekraczalny procent zabudowy – 25% powierzchni działki,
 - l) zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje (w tym poddasze),
 - możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm),
 - obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 35 – 45°; obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich w budynkach mieszkalnych,
 - obowiązek zabudowy kalenicowej.

§ 11. Dla terenów oznaczonych symbolami 1UH6 plan ustala:

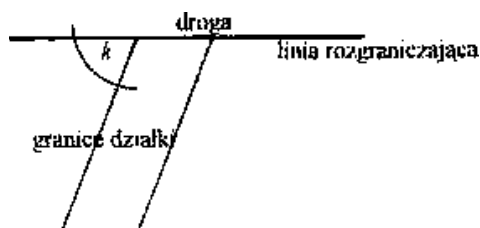
- 1) przeznaczenie terenu jako zabudowę usługowo-handlową o uciążliwości zamykającej się w granicach władania;
- 2) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:

- a) rezerwacja pasa szerokości 5 m po obu stronach drogi na poszerzenie drogi wojewódzkiej 1G6 – zalecana odległość zabudowy – 20 m od krawędzi jezdni,
- b) szerokość projektowanych dróg wewnętrznych – 8 m,
- c) dla terenu 1UH6 zakaz wjazdów na działki z drogi wojewódzkiej 1G6,
- d) linię zabudowy:
 - nieprzekraczalną wg rysunku planu,
 - obowiązującą wg rysunku planu,
- e) ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli co najmniej 70% powierzchni elewacji budynku leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię,
- f) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
- g) zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje (w tym poddasze),
 - obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 35 – 45°; obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1-6MN7 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu jako niską zabudowę o funkcji mieszkaniowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu jako funkcję mieszkaniową z usługami wbudowanymi w bryłę budynku i uciążliwości zamykającej się w granicach władania;
- 3) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych:
 - a) rezerwacja pasa szerokości 5 m po obu stronach drogi na poszerzenie drogi wojewódzkiej 1G7,
 - zalecana odległość budynków ze stałym pobytem ludzi – 40 m od krawędzi jezdni,
 - zalecana odległość innej zabudowy – 20 m od krawędzi jezdni,
 - b) obustronne poszerzenie drogi gminnej 1L7 wg rysunku planu – zalecana odległość innej zabudowy – 20 m od krawędzi jezdni,
 - c) szerokość dróg dojazdowych – 10 m,
 - d) szerokość projektowanych dróg wewnętrznych – 8 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - f) obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu,
 - g) ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli:
 - co najmniej 70% powierzchni elewacji budynku leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię (w przypadku, gdy granice boczne działki nachylone są do tej linii pod kątem niemniejszym niż 70°),
 - narożnik budynku leży w tej linii (w przypadku, gdy granice boczne działki nachylone są do tej linii pod kątem mniejszym niż 70°),
 - h) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
 - i) obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek,
 - j) nieprzekraczalny procent zabudowy – 25% powierzchni działki, k) zasady kształtowania zabudowy:

- maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje (w tym poddasze),
- możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm),
- obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 25 – 45°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich w budynkach mieszkalnych,
- obowiązek zabudowy kalenicowej, gdy granice boczne działki nachylone są do obsługującej ją drogi pod kątem k nie mniejszym niż 70°. W przypadku, gdy opisany kąt jest mniejszy niż 70° plan zakłada obowiązek sytuowania kalenic prostopadłe do bocznych granic działki.



§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4MN8 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu jako niską zabudowę o funkcji mieszkaniowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu jako funkcję mieszkaniową z usługami wbudowanymi w bryłę budynku i uciążliwości zamykającej się w granicach władania;
- 3) dla istniejących budynków o funkcji mieszkaniowej dopuszcza się remont i modernizację, a w przypadku rozbudowy wprowadza się obowiązek lokalizacji i kształtowania bryły budynku jak dla zabudowy nowej;
- 4) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych oraz budynków przebudowywanych:
 - a) obustronne poszerzenie drogi gminnej 1L8 wg rysunku planu,
 - b) obustronne poszerzenie drogi dojazdowej 1D8 wg rysunku planu,
 - c) szerokość projektowanych dróg wewnętrznych – 8 m,
 - d) wielkość projektowanych placów manewrowych – 20 m x 20 m,
 - e) nieprzekraczalna linia zabudowy wg rysunku planu,
 - f) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
 - g) obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek,
 - h) nieprzekraczalny procent zabudowy – 25% powierzchni działki,
 - i) zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje (w tym poddasze),
 - możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm),
 - obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 35 – 45°, obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich w budynkach mieszkalnych,
 - obowiązek zabudowy kalenicowej.

§ 14. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-5MN9 plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu jako niską zabudowę o funkcji mieszkaniowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu jako funkcję mieszkaniową z usługami wbudowanymi w bryłę budynku i uciążliwości zamykającej się w granicach władania;
- 3) następujące warunki zagospodarowania terenu oraz zasady kształtowania zabudowy w stosunku do nowych obiektów kubaturowych oraz budynków przebudowywanych:
 - a) szerokość projektowanej drogi dojazdowej – 10 m,
 - b) nieprzekraczalną linię zabudowy wg rysunku planu,
 - c) obowiązującą linię zabudowy wg rysunku planu,
 - d) ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli co najmniej 70% powierzchni elewacji budynku leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię,
 - e) ustalenia planu dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy uznaje się za spełnione, jeśli cały budynek leży w obszarze ograniczonym przez tę linię,
 - f) obowiązek zagospodarowania jako powierzchni aktywnej przyrodniczo co najmniej 70% powierzchni poszczególnych działek,
 - g) nieprzekraczalny procent zabudowy – 25% powierzchni działki,
 - h) zasady kształtowania zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje (w tym poddasze),
 - możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm)
 - obowiązek kształtowania dachu o nachyleniu 35 – 45°; obowiązuje zakaz stosowania dachów płaskich w budynkach mieszkalnych,
 - obowiązek zabudowy kalenicowej.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami R plan ustala przeznaczenie terenu jako rolniczą przestrzeń produkcyjną wyłączoną z zabudowy.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami Ls plan ustala przeznaczenie terenu jako teren leśny wyłączony z zabudowy.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R6 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu jako rolniczą przestrzeń produkcyjną z możliwością rozbudowy istniejącej na tym terenie zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy- maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje (w tym poddasze) możliwość podpiwniczenia budynków, piwnice częściowo zagłębione w gruncie (poziom parteru ponad poziom terenu max 90 cm).

ROZDZIAŁ IV

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę w drogach 1D5, 1w5, 1w6, 2w6, 3w6, 3D6, 1G6, 1w7, 2w7, 2D7, 1w8, 1D9, 1W9 istniejącej sieci wodociągowej i dostosowanie jej do powstającej w wyniku nowych podziałów zabudowy;
- 2) trasy projektowanych wodociągów w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni.

§ 19. W zakresie odprowadzania ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych projektowanym układem kanalizacji komunalnej;
- 2) do czasu objęcia obszaru siecią kanalizacji dopuszcza się lokalizację indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem nieczystości taborową asenizacyjną do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 3) nakaz usunięcia indywidualnych, szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz nakaz odprowadzania ścieków do gminnej kanalizacji komunalnej po jej zrealizowaniu.

§ 20. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) możliwość odprowadzania wód opadowych na własną działkę (z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu) lub do systemu kanalizacji deszczowej po jego zrealizowaniu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P dla zabezpieczenia wód odbiornika konieczność zainstalowania separatorów olejów i benzyny jako urządzeń podczyszczających wody opadowe do wartości wskaźników określonych w przepisach szczegółowych.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci bezprzewodowej (gaz płynny) lub z sieci przewodowej – po doprowadzeniu gazu do gminy i zrealizowaniu sieci rozdzielczej.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych nośników paliwa.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) dla zasilania w energię elektryczną terenów 1MN5 i 2MN5 (rysunek 5) należy przeprowadzić napowietrzną linię elektroenergetyczną NN 0,4 kV jako odgałęzienie istniejącej linii w drodze 2Z5 obsługiwanej przez stację Emilianów 3-1303;
- 2) dla zasilania w energię elektryczną terenów 3-5MN5 (rysunek 5) należy przeprowadzić napowietrzną linię elektroenergetyczną NN 0,4 kV jako odgałęzienie istniejącej linii w drodze 1Z5 obsługiwanej przez stację Sędziejowice Kolonia 1 3-1845;
- 3) dla zasilania w energię elektryczną terenów 3-5MN6 i 1UH6 (rysunek 6) należy przeprowadzić napowietrzną linię elektroenergetyczną NN 0,4 kV obsługiwaną przez projektowaną stację trafo w terenie 1EE6;

- 4) dla zasilania w energię elektryczną terenów 1MN6 i 2MN6 (rysunek 6) należy przeprowadzić napowietrzną linię elektroenergetyczną NN 0,4 kV jako odgałęzienie istniejącej linii w drodze 1D6 obsługiwanej przez stację Sędziejowice 1 3-0192;
- 5) dla zasilania w energię elektryczną terenów 1-4MN7 (rysunek 7) należy przeprowadzić napowietrzną linię elektroenergetyczną NN 0,4 kV jako odgałęzienie istniejącej linii w drodze 1L7 obsługiwanej przez stację Sędziejowice 7 3-1846;
- 6) dla zasilania w energię elektryczną terenu 5MN7 (rysunek 7) należy przeprowadzić napowietrzną linię elektroenergetyczną NN 0,4 kV jako odgałęzienie istniejącej linii w drodze 1G7 obsługiwanej przez stację Sędziejowice 3-0711;
- 7) dla zasilania w energię elektryczną terenów 1-3MN8 (rysunek 8) należy przeprowadzić napowietrzną linię elektroenergetyczną NN 0,4 kV jako odgałęzienie istniejącej linii w drodze 1D8 obsługiwanej przez stację Kamostek 5 3-1850;
- 8) dla zasilania w energię elektryczną terenów 1-5MN9 (rysunek 9) należy przeprowadzić napowietrzną linię elektroenergetyczną NN 0,4 kV jako odgałęzienie istniejącej linii obsługiwanej przez stację Sędziejowice 4 3-0752;
- 9) w celu przyłączenia poszczególnych działek do sieci energetycznej należy wybudować linię kablową NN 0,4 kV wzdłuż dróg dojazdowych oraz skrzynki złączowo-pomiarowe w linii ogrodzenia działek;
- 10) przed przystąpieniem do realizacji sieci należy wystąpić do Zakładu Energetycznego o wydanie technicznych warunków przyłączenia oraz opracować niezbędną dokumentację projektową.

§ 24. W zakresie telekomunikacji plan ustala pełne pokrycie zapotrzebowania w łączy telefoniczne z sieci telekomunikacyjnej możliwej do zrealizowania w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 25. Ustala się, że stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości dla gruntów w granicach objętych planem wynosi:

- 1) przy zmianie gruntów rolnych na tereny MN – 10%;
- 2) przy zmianie gruntów rolnych na tereny UTL – 15%;
- 3) przy zmianie gruntów rolnych na tereny UH – 15%,
- 4) w przypadku innych gruntów – 0%.

§ 26. Traci moc obowiązującą miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice zatwierdzony uchwałą Nr 204/30/94 Rady Gminy w Sędziejowicach z dnia 26.05.1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sędziejowice (Dz. Urz. Województwa Sieradzkiego Nr 13, poz. 47 z 29.06.1994 r.) w części dotyczącej obszaru określonego w §1 ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sędziejowice.

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