

**UCHWAŁA NR XLIX/35/2022**  
**RADY GMINY SADKI**

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Powstańców Wielkopolskich  
i ul. Przemysłowej w Sadkach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadki uchwalonego uchwałą nr X/56/2015 Rady Gminy Sadki z dnia 3 września 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Powstańców Wielkopolskich i ul. Przemysłowej w Sadkach, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący integralną część uchwały, jako załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne GML tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako załącznik nr 4 do uchwały.

**§ 2. 1.** Uchwała ustanawia obowiązujące na terenach objętych planem przepisy prawa miejscowego dotyczące przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów oraz określa konieczne dla osiągnięcia zamierzonych celów – nakazy i zakazy.

2. Przepisy prawne niniejszej uchwały nie mogą być stosowane wybiórczo oraz w oderwaniu od ustaleń rysunku stanowiącego załącznik do uchwały.

**§ 3.** W realizacji miejscowego planu, oprócz ustaleń zawartych w niniejszej uchwale, mają zastosowanie przepisy szczególne wraz z aktami wykonawczymi i odrębnymi.

**§ 4.** Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony jest symbolem, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu według oznaczeń legendy rysunku planu.

**§ 5.** Następujące oznaczenia graficzne, zawarte na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 5) symbole identyfikujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**Rozdział 2**  
**Ogólne ustalenia planu**

**§ 6. 1.** Ustalenia ogólne obowiązują dla terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) w granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o symbolu – **MN/U**,

- b) zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o symbolu – **U/MN**,
- c) drogi publicznej lokalnej, o symbolu – **KD-L**,
- d) drogi publicznej dojazdowej, o symbolu – **KD-D**;
- 2) dla nowej zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji i obiektów niezwiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu i jego obsługą, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: wymagane sytuowanie nowych budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Zasady kształtowania krajobrazu: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych lub budowlanych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy zastosować się do przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych;
  - 2) w przypadku przekroczenia przez istniejące budynki parametrów zawartych w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się:
    - a) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowej wysokości budynków z tolerancją wysokości do  $\pm 15\%$ ,
    - b) przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków z zachowaniem kontynuacji dotychczasowych linii zabudowy,
    - c) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację połączeń dachowych z uwzględnieniem dotychczasowej kolorystyki, pokrycia dachu oraz kąta nachylenia połączeń dachowych z tolerancją do  $\pm 10^\circ$ ,
    - d) dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów istniejących budynków dopuszcza się realizację inwestycji z uwzględnieniem dotychczasowych funkcji;
  - 3) obowiązuje wydzielenie minimum 1 miejsca do parkowania na mieszkanie i minimum 1 miejsca do parkowania na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej;
  - 4) w ramach projektowanych miejsc do parkowania obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) wskaźniki zagospodarowania terenów – określone w ustaleniach szczegółowych.
9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: na obszarze objętym planem nie występują tereny podlegające ochronie.
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie ustala się.
11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: odległość posadowienia obiektów budowlanych od istniejącej infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg;

- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę: zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie kanalizacji sanitarnej: odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych:
  - a) z terenów komunikacji odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
  - b) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacji na grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) z pozostałych terenów odprowadzanie wód opadowych na grunt;
- 6) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: należy zachować normatywne wartości emisji zanieczyszczeń do powietrza, określone w przepisach odrębnych;
- 8) zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: zgodnie z przepisami odrębnymi; w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej nieprzekraczalne linie zabudowy od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV przestają obowiązywać;
- 9) zasady obsługi w zakresie telekomunikacji: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych: gromadzenie odpadów w zamykanych, przenośnych pojemnikach - wywóz odpadów z pojemników w sposób zorganizowany zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się użytkowanie terenu na dotychczas obowiązujących zasadach.

14. Wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych – 0%;
- 2) na terenach przeznaczonych do realizacji celów niepublicznych – 30%.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe - zasady zagospodarowania obowiązujące na terenach objętych planem**

§ 7. Tereny oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** i **4MN/U** przeznacza się na cel zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10,0 m;
- 2) dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 45°;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10,0 m;
- 4) dachy budynków usługowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 45°;
- 5) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowej w budynkach mieszkalnych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) powierzchnia funkcji usługowej w projektowanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 7) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, maksymalna wysokość budynków 5,0 m;
- 8) dachy budynków garażowych, garażowo – gospodarczych o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 45°;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;

- 11) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 12) minimum 50% powierzchni działki budowlanej lub terenu należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 13) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub terenu;
- 14) intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** Teren oznaczony symbolem **5U/MN** przeznaczony jest na cel zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10,0 m;
- 2) dachy budynków usługowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 45°;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz 10,0 m;
- 4) dachy budynków mieszkaniowych jednorodzinnych o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 45°;
- 5) dopuszcza się wydzielenie funkcji mieszkaniowej w budynkach usługowych tak by strefa uciążliwości usług nie wpływała na funkcję mieszkaniową z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 6) powierzchnia funkcji mieszkaniowej w projektowanym budynku usługowym nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej;
- 7) dopuszcza się budowę wolnostojących garaży, z ewentualnym wydzieleniem pomieszczeń gospodarczych, maksymalna wysokość budynków 5,0 m;
- 8) dachy budynków garażowych, garażowo – gospodarczych o kącie nachylenia połaci dachowych od 1,5° do 45°;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków z uwzględnieniem okresowego wysokiego poziomu wód gruntowych;
- 10) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki i nie może negatywnie wpływać na środowisko, w tym na grunt, wody podziemne i powierzchniowe, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z podstawową funkcją terenu;
- 12) minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub terenu należy pozostawić w formie biologicznie czynnej;
- 13) powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki lub terenu;
- 14) intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 15) obowiązuje zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, zgodnych z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** Teren oznaczony symbolem **KD-L1** przeznaczony jest na cel drogi publicznej lokalnej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

**§ 10.** Teren oznaczony symbolem **KD-D1** przeznaczony jest na cel drogi publicznej dojazdowej; obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania ruchem;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z podstawową funkcją drogi;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania terenu: szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 11.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadki.

**§ 12.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

**§ 13.** W granicach objętych niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXX/20/98 Rady Gminy Sadki z dnia 18 czerwca 1998 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rzemieślniczej terenu położonego przy drodze do Radzicza w Sadkach oraz uchwała nr IX/25/2019 Rady Gminy Sadki z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 682 położonej w Sadkach.

**§ 14.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

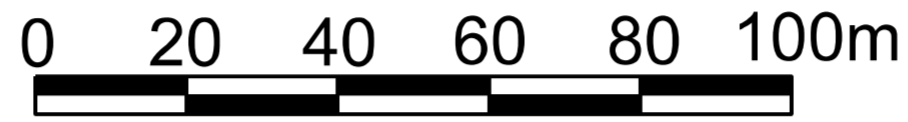
**Andrzej Niedbała**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE UL. POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH  
I UL. PRZEMYSŁOWEJ W SADKACH**

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLIX/35/2022  
RADY GMINY SADKI  
Z DNIA 31.08.2022 r.

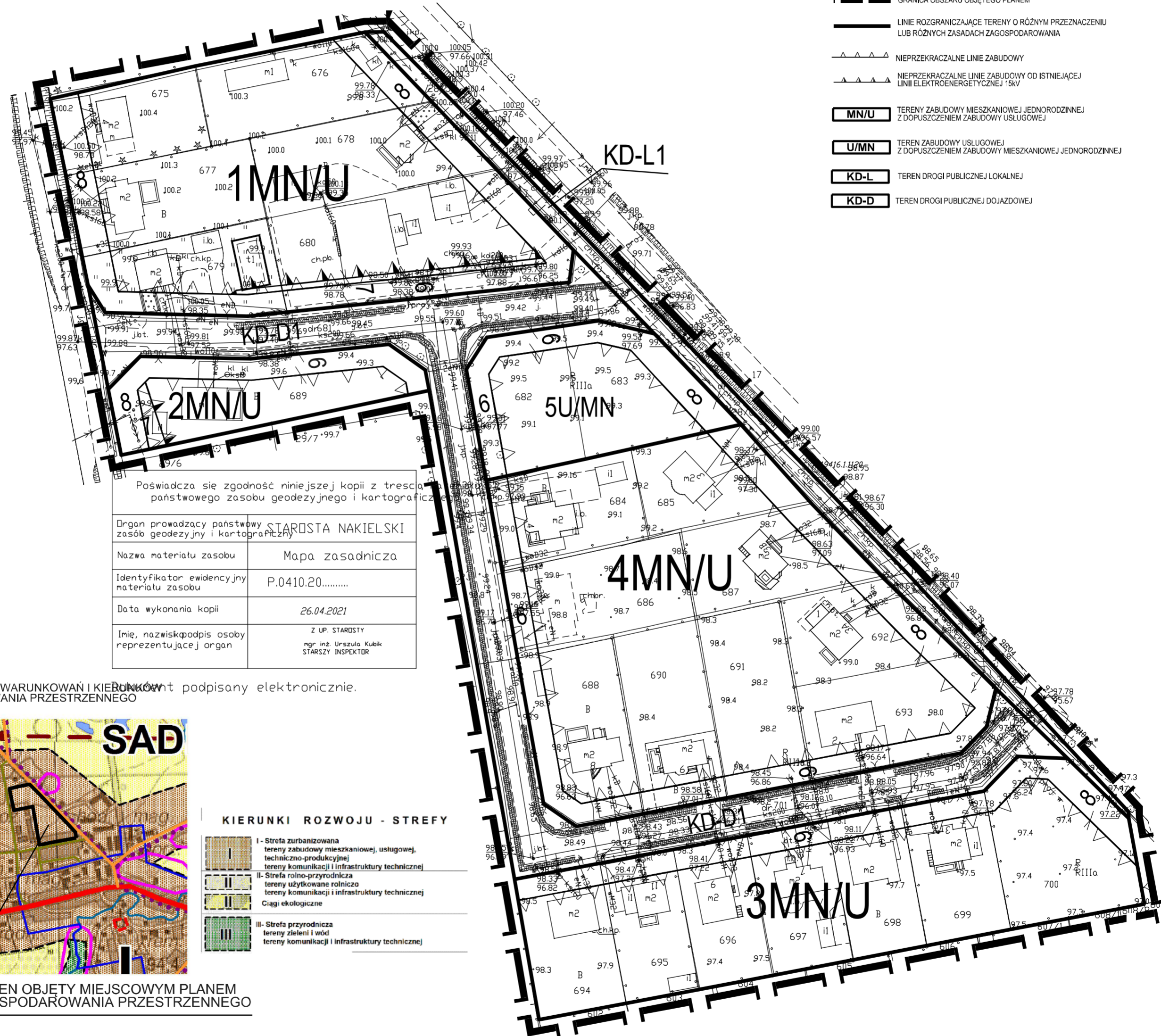
PLAN SPORZĄDZIŁ  
WOJCI GMINY SADKI

SKALA 1 : 1000



**OZNACZENIA**

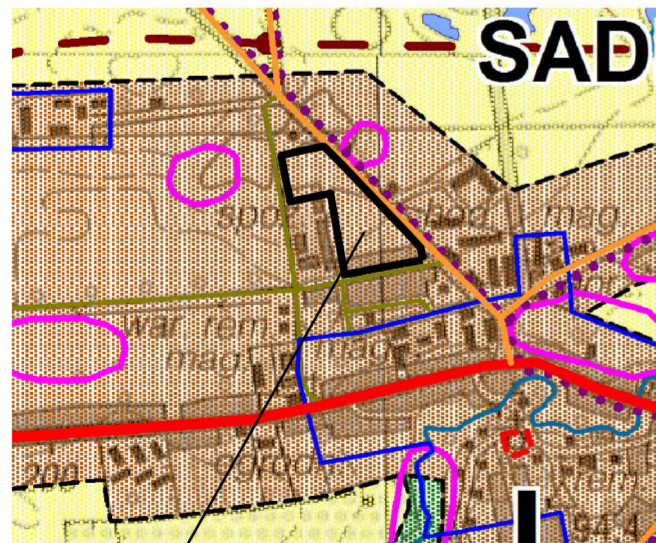
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY OD ISTNIEJĄCEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ



Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA NAKIELSKI
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0410.20.....
Data wykonania kopii	26.04.2021
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Z UP. STAROSTY mgr inż. Urszula Kubik STARSZY INSPEKTOR

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ROZWOJU TERENU podpisyany elektronicznie.  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



**KIERUNKI ROZWOJU - STREFY**

- I - Strefa zurbanizowana tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, techniczno-produkcyjnej tereny komunikacji i infrastruktury technicznej
- II - Strefa rolno-przyrodnicza tereny użytkowane rolniczo tereny komunikacji i infrastruktury technicznej Ciągi ekologiczne
- III - Strefa przyrodnicza tereny zieleni i wód tereny komunikacji i infrastruktury technicznej

TEREN OBJĘTY MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIX/35/2022  
Rady Gminy Sadki  
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE UL. POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH I UL. PRZEMYSŁOWEJ  
W SADKACH**

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) przedkłada się Radzie Gminy Sadki listę nieuwzględnionych uwag umieszczonych w poniższym wykazie.

Lp.	Treść uwag	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi	Data wpływu uwagi
<b>Brak nieuwzględnionych uwag do projektu przedmiotowego planu</b>				

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą**

**DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

**DOTYCZY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
W REJONIE UL. POWSTAŃCÓW WIELKOPOLSKICH I UL. PRZEMYSŁOWEJ W SADKACH**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Sadki określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

**1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do realizacji na podstawie planu stanowią: sieci i urządzenia wodno – kanalizacyjne;** utrzymanie istniejących i projektowanych sieci wodno – kanalizacyjnych wraz z budową infrastruktury technicznej niezbędnej do wykonania projektowanych przyłączy w przypadku realizacji projektowanych inwestycji budowlanych,

**2. Sposób realizacji inwestycji:**

- 1) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Powstańców Wielkopolskich i ul. Przemysłowej w Sadkach, odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadki;
- 2) realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym zakresie m. in. z ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.), ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.), ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw i energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634); sposób realizacji inwestycji wynikał będzie z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno – technologicznych gwarantujących wysoką jakość wykonania inwestycji, dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

**3. Zasady finansowania:** inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2020 r. poz. 2028 z późn. zm.) ze środków budżetu gminy z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIX/35/2022  
Rady Gminy Sadki  
z dnia 31 sierpnia 2022 r.  
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został opracowany na podstawie uchwały nr XXXI/7/2021 Rady Gminy Sadki z dnia 25 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Powstańców Wielkopolskich i ul. Przemysłowej w Sadkach.

Wymieniona uchwała rozpoczęła tryb formalnoprawny sporządzenia planu miejscowego określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503.).

### **1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przy opracowywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** w planie miejscowym w § 6 ust. 3 zawarto ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Określono również wymagania dla sytuowania nowych budynków oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe:** w planie miejscowym obowiązuje zagospodarowanie terenu prowadzące do utrzymania i ochrony wartości przyrodniczych i różnorodności form krajobrazowych. Ustalenia planu zachowują formy krajobrazowe terenu oraz dostosowują projektowaną zabudowę do istniejących form architektonicznych;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** plan miejscowy w § 6 ust. 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Obszar objęty planem położony jest poza granicami obszarów chronionych w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych;
- 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** plan miejscowy w § 6 ust. 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznaczono stref ochrony konserwatorskiej i archeologicznej. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami** plan miejscowy w § 6 ust. 11 zawiera szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, a w § 6 ust. 9 ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Ustalenia w § 6 ust. 8 pkt 3 określają minimalną liczbę miejsc do parkowania, a w odniesieniu do miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową odsyłają do przepisów odrębnych;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni:** plan miejscowy poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Realizacja ustaleń planu pozwoli na realizację inwestycji z zachowaniem maksymalnych walorów ekonomicznych w wykorzystaniu przestrzeni;

- 7) **prawo własności:** ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności;
- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i urządzenia służące obronności i bezpieczeństwu państwa (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa);
- 9) **potrzeby interesu publicznego:** plan miejscowy w § 6 ust. 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego;
- 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** w ustaleniach planu dopuszcza się budowę i przebudowę istniejącej sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej;
- 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** w celu zapewnienia udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania planu zgodnie z art. 17 pkt 1 oraz pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z art. 39, art. 40 i art. 41 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Wójt Gminy Sadki kolejno dopełnił czynności określone w ww. ustawach. Ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. W okresie przewidzianym na składanie wniosków nie wpłynęły żadne wnioski.  
Następnie ogłosił w prasie miejscowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożono ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu poinformowano o możliwości składania uwag do projektu planu oraz wyznaczono termin w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 26.04.2022 r. W ustawowym terminie, tj. do dnia 31.05.2022 r. nie wniesiono uwag do projektu planu;
- 12) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Wójt Gminy Sadki na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa. W całości wypełniono art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto organ sporządzający projekt planu zapewnił stałą możliwość udzielenia wszelkich informacji związanych z etapem i trybem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego;
- 13) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** plan miejscowy w § 6 ust. 12 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym systemów zaopatrzenia w wodę. Wyznaczono zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Istniejąca sieć wodociągowa w pełni zapewnia dostateczną ilość dla zabudowy istniejącej oraz posiada rezerwy dla zapewnienia ilości i jakości wody dla zabudowy projektowanej;
- 14) **ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** w ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na ogłoszenie Wójta Gminy Sadki o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu nie wpłynęła żadna uwaga do przedmiotowego planu miejscowego. Jednoznacznie świadczy to, że istniejący i planowany sposób

użytkowania i zagospodarowania omawianego terenu zachowuje równowagę między interesem publicznym a interesami prywatnymi;

**15) wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:**

- **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** istniejąca i projektowana sieć komunikacyjna pozwala na właściwe i oszczędne ekonomicznie prowadzenie transportu indywidualnego jak i zbiorowego;
- **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** plan miejscowy zapewnia dla nowej zabudowy mieszkaniowej dobrą dostępność do istniejącej sieci transportu zbiorowego poprzez wyznaczone ciągi komunikacyjne;
- **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** zapewniono obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg. Parametry ciągów komunikacyjnych umożliwiają w liniach rozgraniczających na zrealizowanie układu komunikacji pieszej i rowerowej;
- **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:** obszar objęty planem miejscowym położony jest w zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ustalenia planu miejscowego mają na celu dalszy rozwój zabudowy wykształconej jednostki urbanistycznej.

**2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Sadki nr XVIII/25/2016 z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Sadki.

Ustalenia planu są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadki uchwalonym uchwałą nr X/56/2015 Rady Gminy Sadki z dnia 3 września 2015 r.

Rozwiązania układu komunikacyjnego pozwalają na zapewnienie potrzeb osobom ze szczególnymi potrzebami na etapie realizacji projektowanej inwestycji. Również przyjęte parametry obiektów budowlanych pozwalają na zrealizowanie projektowanej inwestycji z uwzględnieniem wymagań osób ze szczególnymi potrzebami.

**3. wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Dla przedmiotowego opracowania została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Plan miejscowy zapewnia minimalizowanie kosztów inwestycyjnej realizacji planu poprzez uzupełnienie terenów inwestycyjnych wyposażonych w infrastrukturę techniczną oraz wykorzystanie istniejącej infrastruktury społecznej oraz istniejącego transportu publicznego.

W tej sytuacji wywołanie uchwały jest uzasadnione. Inicjatorem wywołania uchwały jest Wójt Gminy Sadki.

Przewodniczący Rady Gminy

**Andrzej Niedbala**