

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SADKI
z dnia

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadki, gmina Sadki – rejon ulicy Przemysłowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zmianami) Rada Gminy Sadki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadki, gmina Sadki – rejon ulicy Przemysłowej, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadki, uchwalonego uchwałą Nr X/56/2015 Rady Gminy Sadki z dnia 3 września 2015 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Sadki, gmina Sadki – rejon ulicy Przemysłowej”, opracowany w skali 1:1000, wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadki”, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sadki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Sadki 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 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy realizować obiektów kubaturowych, linia ta nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, przy której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku, przy czym:
 - a) przed obowiązującą linię zabudowy można wyprowadzić elementy budynku takie jak: okapy, balkony, schody zewnętrzne, wykusze, gzymsy itp.,
 - b) dla budynków pomocniczych, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30%;
- 5) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 7) **terenach komunikacji** – należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN, 2MN, 3MN i 4MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **1MN/U**;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **1P/U**;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KD-D i 2KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW i 2KDW**;
- 6) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem **1E**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz:

- a) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - b) lokalizacji wzdłuż terenów dróg ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia, z zastrzeżeniem § 17 pkt 9,
 - c) stosowania dla elewacji i dachów kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego oraz oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepienie uczestników ruchu drogowego,
 - d) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych w granicach terenów **MN**;
- 2) dopuszczenie:
- a) umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej lub na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi, szyldów o powierzchni łącznej do 2 m²;
 - b) lokalizacji tablic informacyjnych, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni nie większej niż 3 m², sytuowanych jako wolno stojące, umieszczane na elewacji budynku na wysokości pierwszej kondygnacji nadziemnej lub na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi, z zastrzeżeniem pkt 1 lit d),
 - c) zachowania lub przebudowy istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o parametrach innych niż ustalone;
 - d) lokalizację obiektów małej architektury;
 - e) w granicach terenów **MN/U** dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia.

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

- 1) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami o odpadach;
- 2) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych, w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami o odpadach;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni nieutwardzonych;
- 4) dla terenów **MN** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

- 5) dla terenu **MN/U** zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 6) uzyskanie wymaganych standardów akustycznych na granicach terenu **P/U** z sąsiadującymi terenami o zdefiniowanych dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku;
- 7) zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów budowlanych powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm uciążliwości poza granicami obszaru objętego planem, przy czym w przypadku stacji elektroenergetycznej zlokalizowanej w granicach terenu **E** oddziaływanie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego stacji, przekraczające dopuszczalne normy, powinno zamykać się w obrębie linii rozgraniczających terenu **E**,
 - b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej lub drogowej;
- 8) dopuszczenie:
 - a) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojeżdż, dojazdów, parkingów i placów, przy czym na parkingach i placach dla pojazdów samochodowych należy stosować urządzenia podczyszczające,
 - b) w granicach terenu **P/U** lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko może być wymagane i dla których postępowanie w zakresie oddziaływania na środowisko wykazało brak negatywnego wpływu na środowisko.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej "W" stanowiska archeologicznego, dla której obowiązuje ochrona zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;
- 2) granice strefy, o której mowa w pkt 1 określono na rysunku planu.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zagospodarowanie terenów dróg publicznych zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W planie:

1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w granicach terenów **KD-D** i **KDW** zakaz lokalizacji budynków.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) lokalizację:
 - a) dróg publicznych klasy dojazdowej w granicach terenów **KD-D**,
 - b) dróg wewnętrznych w granicach terenów **KDW**;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań dróg z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 4) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą techniczną drogi – odwodnienia, oświetlenia itp., zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie korzystania z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy sieci wodociągowej;
- 5) w granicach terenów **MN**, **MN/U**, **P/U** odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) w przypadku braku kanalizacji deszczowej, dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym, odprowadzania do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, ziemi lub rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) w granicach terenu oznaczonego symbolem **E** dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować w poziomie przyziemia nie niżej niż przyległy poziom terenu;
- 10) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, oraz alternatywnych źródeł energii za wyjątkiem energii wiatrowej z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla obszaru objętego planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN** i **4MN**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku pomocniczego,
 - b) dojść, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze, przy czym nie więcej niż 9,5 m do kalenicy,
 - b) dla budynku pomocniczego – nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) kąt nachylenia połaci:
 - a) dla budynku mieszkalnego – od 35° do 45°,
 - b) dla budynku pomocniczego – od 15° do 40°;
- 8) pokrycie dachu – blacha, dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego nie większą niż 20 m;
- 10) powierzchnia zabudowy budynku pomocniczego nie większa niż 200 m²;
- 11) intensywność zabudowy dla terenu od 0,0 do 0,6;
- 12) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe dla każdego mieszkania;

- 14) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zaopatrzonych w kartę parkingową nie jest wymagane;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji;
- 16) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej "W" stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6.

§ 16. W granicach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku symbolem: **1MN/U**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej, usługowej lub mieszkaniowo-usługowej, przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku pomocniczego,
 - b) dojść, dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalno-usługowych, mieszkalnych lub usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowe poddasze przy czym nie więcej niż 9,5 m do kalenicy,
 - b) dla budynku pomocniczego – nie więcej niż 3,5 m do gzymsu lub nie więcej niż 5 m do kalenicy;
- 7) kąt nachylenia połaci:
 - a) dla budynku mieszkalnego lub usługowego – od 35° do 45°,
 - b) dla budynku pomocniczego – od 15° do 40°;
- 8) pokrycie dachu – blacha, dachówka lub materiał dachówko podobny;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego lub usługowego nie większą niż 20 m;
- 10) powierzchnia zabudowy budynku pomocniczego nie większa niż 200 m²;
- 11) intensywność zabudowy dla terenu od 0,0 do 0,6;
- 12) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,

- b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
- a) dla zabudowy usługowej, 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2 stanowiska postojowe na każde mieszkanie;
- 14) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych zaopatrzonych w kartę parkingową nie jest wymagane;
- 15) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.

§ 17. W granicach terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku symbolem **1P/U**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, budowli i instalacji przemysłowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej, m. in. w zakresie usług handlu, rzemiosła usługowego oraz usług biurowo-administracyjnych, nie kolidującej z przeznaczeniem określonym w pkt. 1,;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków nie większą niż 15 m, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych o wysokości do 30 m;
- 8) dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 9) dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia pełnego o wysokości nie większej niż 2 m;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych, produkcyjnych, składów lub magazynów lub 3 stanowiska postojowe na każdych 10 zatrudnionych;

- 11) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt. 10;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.

§ 18. W granicach terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-D** i **2KD-D**, w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) sytuowanie na terenie drogi jezdni o dwóch pasach ruchu, co najmniej jednostronnego chodnika lub drogi pieszo-rowerowej;
- 4) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 3, elementów infrastruktury transportowej oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej "W" stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6.

§ 19. W granicach terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW** i **2KDW**, w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt. 1, elementów infrastruktury transportowej oraz infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej "W" stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6.

§ 20. W granicach terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku symbolem **E**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, stanowisk postojowych i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

- 5) wysokość budynków nie większą niż 3 m;
- 6) stosowanie dowolnej formy zadaszania;
- 7) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 1,0 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 2 m;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów komunikacji.

Rozdział 3.

Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadki.

§ 22. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Sadki.