

UCHWAŁA NR _
Rady Gminy Sadowie
z dnia _

**w sprawie zmiany jednostkowej nr 3 w Miejscowym Planie Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Sadowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXII/113/2020 Rady Gminy Sadowie z dnia 3 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany jednostkowej nr 3 w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sadowie, po stwierdzeniu, że zmiana jednostkowa nr 3 w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sadowie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie uchwalonego uchwałą Nr XII/57/2015 Rady Gminy w Sadowie z dnia 21 września 2015 r., Rada Gminy Sadowie uchwała co następuje:

Rozdział 1

Przepisy wprowadzające

§ 1. Uchwala się zmianę jednostkową nr 3 w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sadowie.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. Użyte w uchwale określenia „...” oznaczają:

- 1) „plan” – zmianę jednostkową Nr 3 w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sadowie,
- 2) „teren” – obszar objęty planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem literowym o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania,
- 3) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m,
- 4) „wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej” – procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji,

- 5) „wskaźnik zabudowy” – procentowy udział powierzchni zabudowy obiektów zdefiniowanych w pkt 6 niniejszego paragrafu w powierzchni terenu inwestycji,
- 6) „zabudowa” – budynki, wiaty lub inne obiekty budowlane posiadające parametr kubatury lub pojemności,
- 7) „przeznaczenie podstawowe” – przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi i obejmuje nie mniej niż 55 % powierzchni terenu inwestycji.
- 8) „przeznaczenie dopuszczalne” – przeznaczenie inne niż podstawowe, które na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi obejmuje nie więcej niż 45 % powierzchni terenu inwestycji.
- 9) „przeznaczenie uzupełniające” – elementy towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu.
- 10) „usługi o charakterze komercyjnym” – działalność usługową obejmującą: handel z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m², gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło, obsługę turystyki, sportu i rekreacji, działalność biurową, opiekuńczo-wychowawczą, oświatową.

§ 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - 5) zasad kształtowania krajobrazu,
 - 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 7) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Ze względu na brak występowania na obszarze objętym planem, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:
- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 2) granic i sposobów zagospodarowania 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,
 - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. Rysunek planu zawiera:

- 1) Oznaczenia będące obowiązującymi ustaleniami planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) oznaczenie literowe terenu funkcjonalnego,
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy.
- 2) Oznaczenie informacyjne:
 - a) wymiarowanie,
 - b) oznaczenie drogi gminnej klasy lokalnej
 - c) oznaczenie drogi powiatowej klasy zbiorczej.

§ 6. Ustalenia tekstowe dotyczące zasad wymienionych w §4. ust. 1 zostały ujęte w formie ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały i w formie ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) U – teren zabudowy usługowej.

§ 8. 1. Jako zgodne ze zmianą planu uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznym, o których mowa w § 13.

2. Realizacja wymogów dotyczących ochrony ludności, obronności cywilnej i ochrony przeciwpożarowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Nową zabudowę należy lokalizować zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.
- 2) Nową zabudowę należy lokalizować względem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 3 pkt 3 oraz § 15 pkt 6.
- 3) Minimalna powierzchnia działki budowlanej pod zabudowę: 500 m².

§10. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi rozdziału 3.

§11. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie oznaczonych symbolem U obowiązują dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych,

- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych, zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego,

§12. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, o której mowa w ustaleniach rozdziału 3,
- 2) zachowanie wysokości zabudowy, o których mowa w ustaleniach rozdziału 3,
- 3) zachowanie geometrii dachów, o których mowa w ustaleniach rozdziału 3.

§13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę terenu objętego planem z sieci wodociągowych, w tym sieci wodociągowej DN 160 przebiegającej w północnej części terenu objętego planem. Dopuszcza się indywidualne ujęcia wody z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.
- 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, w szczególności mikroinstalacje OZE o mocy nieprzekraczającej 50 kW.
- 3) Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren nieruchomości, do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej lub do szczelnych zbiorników kanalizacji deszczowej.
- 4) Zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez istniejącą infrastrukturę. Ustala się możliwość realizacji sieci telekomunikacyjnej do zapewnienia szerokopasmowego dostępu do Internetu.
- 5) Gospodarka odpadami komunalnymi na zasadach obowiązujących w gminie Sadowie.
- 6) Odprowadzanie ścieków sanitarnych docelowo poprzez sieci kanalizacji sanitarnej lub do czasu powstania sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe. Inne rozwiązania są dopuszczalne, pod warunkiem zagwarantowania ochrony gruntów i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.
- 7) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zastosowaniu energii elektrycznej, pomp ciepła, paliw przyjaznych środowisku lub w oparciu o odnawialne źródła energii, w szczególności mikroinstalacje OZE o mocy nieprzekraczającej 50 kW.
- 8) Zasady w zakresie komunikacji: obsługa komunikacyjna z drogi gminnej klasy lokalnej oraz drogi powiatowej klasy zbiorczej, przebiegającymi poza granicami planu.
- 9) Zaopatrzenie w gaz poprzez sieci gazociągowe niskiego i średniego ciśnienia, w tym poprzez sieć gazową DN 65 przebiegającą w północnej części terenu objętego planem. Dopuszcza się rozwiązania indywidualne w oparciu o gaz propan-butan.
- 10) Nowe sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić jako podziemne.

§14. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, równą 1 %.

Rozdział 3

**Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyodrębnionych liniami
rozgraniczającymi****§15. 1. Wyznaczają się tereny zabudowy usługowej o symbolu**

w planie U, dla których ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: usługi o charakterze komercyjnym,
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne: usługi o charakterze komercyjnym z wbudowanymi w bryłę budynku lokalami mieszkalnymi, które mogą zajmować do 30 % powierzchni użytkowej budynku.
 - 3) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) dojścia i dojazdy,
 - b) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń urządzona.
2. Ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,35,
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 20 %,
 - 4) maksymalny wskaźnik zabudowy: 70 %.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków usługowych: do 10 m,
 - 2) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° z możliwością wprowadzenia naczółków, przyczółków, okien dachowych,
 - 3) dopuszcza się dachy jednospadowe jedynie na zadaszeniach, wiatkach dobudowywanych do budynków usługowych. Kąt nachylania połaci dachowych takiego dachu nie może być mniejszy niż 8°.
4. Ustala się minimalną ilość miejsc do parkowania: min. 2,5 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych oraz min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny. Liczba miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi. Liczba miejsc dla postoju rowerów w liczbie nie mniejszej niż 15 % liczby miejsc dla samochodów osobowych.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez:
- a) Drogę gminną klasy lokalnej o symbolu KDL oraz drogą powiatową klasy zbiorczej o symbolu KDZ, które są położone poza granicami opracowania planu.
6. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu 4,0 m od linii rozgraniczającej teren U z obszarem drogi gminnej klasy lokalnej o symbolu KDL, położonym poza granicami planu oraz zgodnie z rysunkiem planu 7,0 m od linii rozgraniczającej terenu U z obszarem drogi powiatowej klasy zbiorczej o symbolu KDZ, położonym poza granicami planu.

7. Dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadowie.

§18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.