UCHWAŁA NR XXII/134/2016
RADY GMINY SADKOWICE
z dnia 17 października 2016r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice,
fragmenty obszarów wsi Nowe Szwejki i Sadkowice

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXIX/242/2014 Rady Gminy Sadkowice z dnia 6 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragmenty wsi Nowe Szwejki i Sadkowice, Rada Gminy Sadkowice uchwala, co następuje.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragmenty wsi Nowe Szwejki i Sadkowice – uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragmenty wsi Nowe Szwejki i Sadkowice nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice.

§ 3. 1. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice, fragmenty wsi Nowe Szwejki i Sadkowice, zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach Nr 1 do 4, będących integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiących załącznik od Nr 1 do Nr 4 uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych miejscowym planem jest określony na rysunkach miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunków miejscowego planu obejmuje:
1) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym;
4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
5) linia zabudowy – nieprzekraczalna;
6) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;
7) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
8) granice stref ochrony archeologicznej.

4. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w miejscowym planie a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa wg stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w miejscowym planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie wg przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

1) "obszarze planu", należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;

2) "obszarze urbanistycznym", należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;

3) "terenach", należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;

4) "przeznaczeniu", należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu i na rysunku planu symbolami literowymi;

5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 3 uchwały, o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

6) "granicach obszaru objętego rysunkiem planu", należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku planu) obszaru objętego rysunkiem planu;

7) "nieprzekraczalnej linii zabudowy", należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

8) "udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony zmianą planu dla terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;

9) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

10) "polu widoczności", należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m;

11) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;

12) "wysokości budynków" określonej w metrach, należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia;

13) "badaniach archeologicznych w formie nadzorów", należy przez to rozumieć badania polegające na obserwacji robót ziemnych związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej a w przypadku stwierdzenia stanowiska, niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

14) „przepisach odrębnych”, należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami",** oznaczone symbolem **"MNu",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
   a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m^2), sportu i rekreacji, gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;

2) **"tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową"**, oznaczoną symbolem **„RMu”**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały):

a) budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzą budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz budynków o funkcji produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej,
b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
c) obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową (z wyłączeniem obiektów kultu religijnego, handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m^2, sportu, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz stacji paliw) wyłącznie jako zabudowy realizowanej na działkach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **"tereny zabudowy usługowej"** oznaczonym symbolem **"U",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową: administracji i wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego, kultury, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m^2), gastronomii, turystyki, poczty i telekomunikacji, usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, oraz usług w tym stacji paliw, i myjni samochodowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;

4) **"tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów",** oznaczonym symbolem **"P",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków i urządzeń o funkcji: produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej), usług produkcyjnych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej, placów manewrowych do nauki jazdy, składów, magazynów, baz budowlanych, punktów selektywnej zbiórki odpadów, produkcji energii na bazie energii słonecznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach administracyjnych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;

5) **"tereny stacji paliw"**, oznaczonym symbolem **"KSn"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków i urządzeń stacji paliw płynnych i gazowych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

6) **"tereny rolnicze z zabudową zagrodową"**, oznaczonym symbolem **"R,RM"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi oraz do zachowania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie w skład, której wchodzi budynek mieszkalny, budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego, z niezbędną do

funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną w tym lokalnymi ujęciami wody przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;

7) **"tereny rolnicze"**, oznaczonym symbolem **"R",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;

8) **"tereny rolnicze - ogrody"**, oznaczonym symbolem **"RO"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania ogrodniczego lub sadowniczego;

9) **"tereny dróg publicznych - droga zbiorcza"**, oznaczonym symbolem **"KD-Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy - zbiorcza o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

10) **"tereny dróg publicznych - droga lokalna"**, oznaczonym symbolem **"KD-L",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg (ulic) o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

11) **"tereny dróg publicznych - droga dojazdowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-D",** należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarach planu

§ 5. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunków planu miejscowego:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
   a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu,
   b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;

2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;

3) linie zabudowy - określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem;

4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;

5) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowią inaczej;

6) w pasach terenu o szerokości 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej 15 kV, dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami odrębnymi;

7) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

8) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego (chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
   a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5 m,
   b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 10 m,
   c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 13 m;

9) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia dla budynku usługowego o jednej kondygnacji lub o dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 10 m, chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;

10) w terenach o symbolach przeznaczenia „MNu”, „RMu”, „U” i „R,RM” obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów na budynkach mieszkalnych:
   a) główne połacie dachowe o nachyleniu od 25% do 100%,
   b) przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
   c) zadaszenie lukarny symetryczne,
   d) linia głównej kalenicy równoległa do osi przylegającej drogi lub prostopadła do granicy sąsiadującej nieruchomości;

11) w terenach o symbolach przeznaczenia „MNu”, „RMu”, „U” i „R,RM” połacie dachowe na budynkach nie mieszkalnych o nachyleniu od 10% do 100%;

12) w terenach o symbolu przeznaczenia „P” obowiązują (chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
   a) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia dla budynków nie może przekraczać 15 m,
   b) obiekty budowlane nie będące budynkami o wysokości do 35m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu,
   c) połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%,
   d) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe;

13) wyklucza się kolor żółty, niebieski i fioletowy pokrycia dachów z preferencjami dla kolorów: brązowy, grafitowy, czerwony i zielony;

14) w terenach o symbolu przeznaczenia „MNu” i „RMu” dopuszcza się realizację:
   a) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 45%,
c) publicznych placów zabaw dla dzieci na odrębnych działkach budowlanych;

15) ograniczenia zagospodarowania terenu, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych i usługowych obowiązuje zakaz budowy zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) w terenach o przeznaczeniu zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową o symbolu „RMu” obowiązuje (chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
a) zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady powyżej 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
b) zakaz realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
c) dopuszczenie realizacji obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do terminów realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;

4) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepła, gazu, oleju opałowego, biomasy i energii elektrycznej;

5) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „MNu” i „RMu”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

6) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „R,RM” należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;

7) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 5 i 6 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych;

8) w sytuacji realizacji budynków lub lokali mieszkalnych na terenach o symbolu „U” należy zachować wskaźniki poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;

9) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

§ 7. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) na terenach lub fragmentach terenów, położonych w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru;

2) fragmenty terenów: wg rysunku Nr 4 planu o symbolach: 24.107.KSn, 24.108.KD-Z i 24.109.KD-D, położone są w strefie ochrony archeologicznej.

§ 8. Na obszarach objętych miejscowym planem nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

§ 9. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości:

1) wielkość i kształt działek budowlanych, istniejącej zabudowy, winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;

2) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);

3) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych i lokalnych, minimum 5,0 m;

5) w obszarach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

6) zasady podziału nieruchomości określone w treści uchwały są zasadami scalenia i podziału lub połączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane;

7) działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki:
   a) wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wnętrzowej,
   b) wymiarów minimum 3 m x 2 m dla stacji transformatorowej słupowej,
   c) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;

8) działki gruntu dla realizacji publicznych placów zabaw dla dzieci o wielkości minimum 500 m^2;

9) granice wewnętrznego podziału terenu na działki budowlane winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych.

§ 10. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
   a) drogi określone niniejszym planem i przylegające do poszczególnych terenów,

b) drogi wewnętrzne i dojazdy nie wyodrębnione niniejszym planem (położone w granicach terenów lub do nich styczne);

2) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego w stosunku do ustaleń niniejszego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu przepisów odrębnych;

3) linie rozgraniczające drogi winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkami planu miejscowego;

4) realizacja obiektów o funkcji usługowej lub o funkcji techniczno-produkcyjnej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego przy zachowaniu przepisów odrębnych;

5) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach, przy dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic, dojść i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem;

6) w ramach pasów drogowych ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania;

7) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;

8) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
   a) w terenach, na których dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej, minimum:
      - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
      - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
      - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie i maksimum - 4 stanowiska w garażach,
   c) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum – 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
   d) w terenach dla których wymagana jest realizacja miejsc parkingowych lub zatok postojowych, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
      - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
      - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
      - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 41;

9) przepis, zawarty w pkt. 8 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;

10) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych:
   a) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów:
      - minimum 1 stanowisko na każde 1000 m^2 pow. użytkowej budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
      - o ilości dostosowanej do transportochłonności dostaw i wywozu produktów,
   b) w terenach o przeznaczeniu określonym symbolami MNu obowiązuje zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych;

11) realizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych z dopuszczeniem realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych dróg obsługujących działki budowlane na warunkach przepisów odrębnych;

§ 11. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest zabudowa przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń energetycznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych), dostarczających do odbiorców energię elektryczną, cieplną i gaz;

2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów przeznaczonych pod realizację budynków w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej (z wykluczeniem turbin wiatrowych) ograniczone do obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń miejscowego planu;

3) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
   a) w ramach pasów drogowych ulic, dojść i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy drogach, przy dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojść i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
   c) w osiach istniejących sieci;

4) dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o symbolach R i R,RM przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

5) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów odrębnych;

6) sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z wyposażeniem w hydranty;

7) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejących lub projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, do przydomowych (zakładowych) oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, a następnie wywożone na stację zlewną oczyszczalni ścieków;

8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w tereny zielone nieruchomości, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

9) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia oraz ze stacji transformatorowych zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV;

10) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszcza się:
   a) zachowanie istniejących linii z możliwością przebudowy ze zmianą trasy,
   b) realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
   c) realizację linii 15 kV zasilających w.w. stacje;

11) usuwanie odpadów z działek budowlanych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 12. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
1) na terenach, dla których ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
2) istniejące budynki i ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji;
3) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę, związanej z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem.

Rozdział 3
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach.

§ 13. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 15 - wieś **Nowe Szwejki**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku miejscowego planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **15.03.RMu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 11,0 m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
   e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
   f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
   g) zasady podziału nieruchomości:
      - wielkość działki budowlanej zabudowy jednorodzinnej minimum 1000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
      - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1500m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 25 m,
      - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **15.04.P:**

1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
   b) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
   c) nie ustala się wskaźnika intensywności zabudowy na działce budowlanej zagospodarowanej wyłącznie urządzeniami fotowoltaicznymi,
   d) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10 % i powierzchni sprzedaży do 400 m^2,
   e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
   f) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   g) złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane teren do rekultywacji z przystosowaniem do zabudowy,
   h) realizacja zagospodarowania po zrekultywowaniu i wybilansowaniu złoża.
   i) zasady podziału nieruchomości:
      - wielkość działki budowlanej minimum 2000 m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
      - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **15.05.R,RM:**

1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne w o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 10m,
   b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 12m,
   c) nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
   d) połacie dachowe pozostałych budynków od 5% do 100%,
   e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
   f) wielkość stada w obiektach produkcji zwierzęcej do 40 DJP,
   g) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,2 do 0,7,
   h) dostępność komunikacyjna do dróg publicznych poprzez pozostałe fragmenty nieruchomości położone w terenach o symbolach 15.03.RMu i 15.06.RMu
   i) wielkość działki zabudowy zagrodowej minimum 2000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **15.06.RMu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 11,0 m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
g) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej zabudowy jednorodzinnej minimum 500m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 12 m,
- wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 900m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
- działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

§ 14. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 24 - wieś **Sadkowice**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku miejscowego planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **24.97.R,RM:**
1) przeznaczenie: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne w o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 10m,
b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 12m,
c) nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych od 40% do 100%,
d) połacie dachowe pozostałych budynków od 5% do 100%,
e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
f) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy zagrodowej od 0,2 do 0,7,
g) wielkość stada w obiektach produkcji zwierzęcej do 40 DJP,
h) wielkość działki zabudowy zagrodowej minimum 2000 m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **24.98.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4123E,
b) w pasie poszerzenia rów odwadniający pas drogowy,
c) południowo-wschodnia linia rozgraniczająca drogi w odległości 8 m od osi istniejącego pasa drogowego.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **24.100.KD-L:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4118E,
b) w pasie poszerzenia rów odwadniający pas drogowy,
c) przebieg linii rozgraniczającej poszerzenia pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, szerokość pasa poszerzenia zmienna określona istniejącą granicą pasa drogowego i istniejącym ogrodzeniem na terenie o symbolu 24.102.U.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **24.101.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) poszerzenie pasa drogowego drogi gminnej Nr 113202E,
   b) w pasie poszerzenia rów odwadniający pas drogowy,
   c) przebieg linii rozgraniczającej poszerzenia pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, szerokość pasa poszerzenia zmienna określona istniejącą granicą pasa drogowego i istniejącym ogrodzeniem na terenie o symbolu 24.102.U.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **24.102.U:**

1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej budynku do 20 %,
   b) budynki usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych do 14 m,
   c) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
   d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15 % powierzchni działki budowlanej,
   e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 65 %,
   f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
   g) zakaz realizacji lokalnych ujęć wód,
   h) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
   i) zasady podziału nieruchomości:
      - wielkość działki budowlanej minimum 2000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
      - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **24.103.RMu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
   b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 11,0 m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
   e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
   f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
   g) zakaz realizacji lokalnych ujęć wód w odległości do 150 m od granic cmentarza,
   h) zaopatrzenie w wodę budynków położonych w odległości do 150 m od granic cmentarza, wyłącznie z sieci wodociągowej,
   i) zasady podziału nieruchomości:
      - wielkość działki budowlanej zabudowy jednorodzinnej minimum 500m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 12 m,
      - wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 900m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,

- działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **24.104. MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym,
   b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
   c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30 %,
   d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
   e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 35 % działki budowlanej,
   f) powierzchnia biologicznie czynna o charakterze leśnym z maksymalnym zachowaniem istniejącego drzewostanu,
   g) zakaz realizacji lokalnych ujęć wód w odległości do 150 m od granic cmentarza,
   h) zaopatrzenie w wodę budynków położonych w odległości do 150 m od granic cmentarza, wyłącznie z sieci wodociągowej,
   i) zasady podziału nieruchomości:
      - wielkość działki budowlanej minimum 1000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 25 m,
      - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **24.105.RO:**

1) przeznaczenie: tereny rolnicze - ogrody;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
   c) zakaz realizacji lokalnych ujęć wód,
   d) szerokość dojazdów minimum 5m,

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem **24.106.R:**

1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
   c) dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wód na warunkach przepisów odrębnych,
   d) szerokość dojazdów minimum 5m,
   e) zakaz realizacji lokalnych ujęć wód w odległości 150 m od granic cmentarza.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 4 symbolem **24.107.KSn:**

1) przeznaczenie - tereny stacji paliw;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
   a) dopuszcza się realizację usług handlu i gastronomii,

b) budynki o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
c) połacie dachowe na budynkach o nachyleniu od 5% do 40%
d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % powierzchni działki budowlanej,
e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80 %,
f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,0,
g) liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych minimum 10 w tym jedno dla miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 4 symbolem **24.108.KD-Z:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) poszerzenie pasa drogowego drogi powiatowej Nr 4122E,
b) w pasie poszerzenia rów odwadniający pas drogowy,
c) południowo-zachodnia linia rozgraniczająca drogi w odległości 10 m od osi istniejącego pasa drogowego.

13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 4 symbolem **24.109.KD-D:**
1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
2) zasady i warunki zagospodarowania:
a) poszerzenie pasa drogowego drogi dojazdowej,
b) jezdnia drogi o nawierzchni twardej,
c) północna linia rozgraniczająca drogi w odległości 10 m od osi istniejącego pasa drogowego z zachowaniem warunku § 9 pkt 4 uchwały.

14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 4 symbolem **24.110.RMu:**
1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 11,0 m,
c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
g) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej minimum 2000m^2 przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 25 m,
- działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

Rozdział 4
Postanowienia końcowe

§ 15. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Sadkowice, fragmenty wsi Nowe Szwejki i Sadkowice,

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 5 do uchwały.

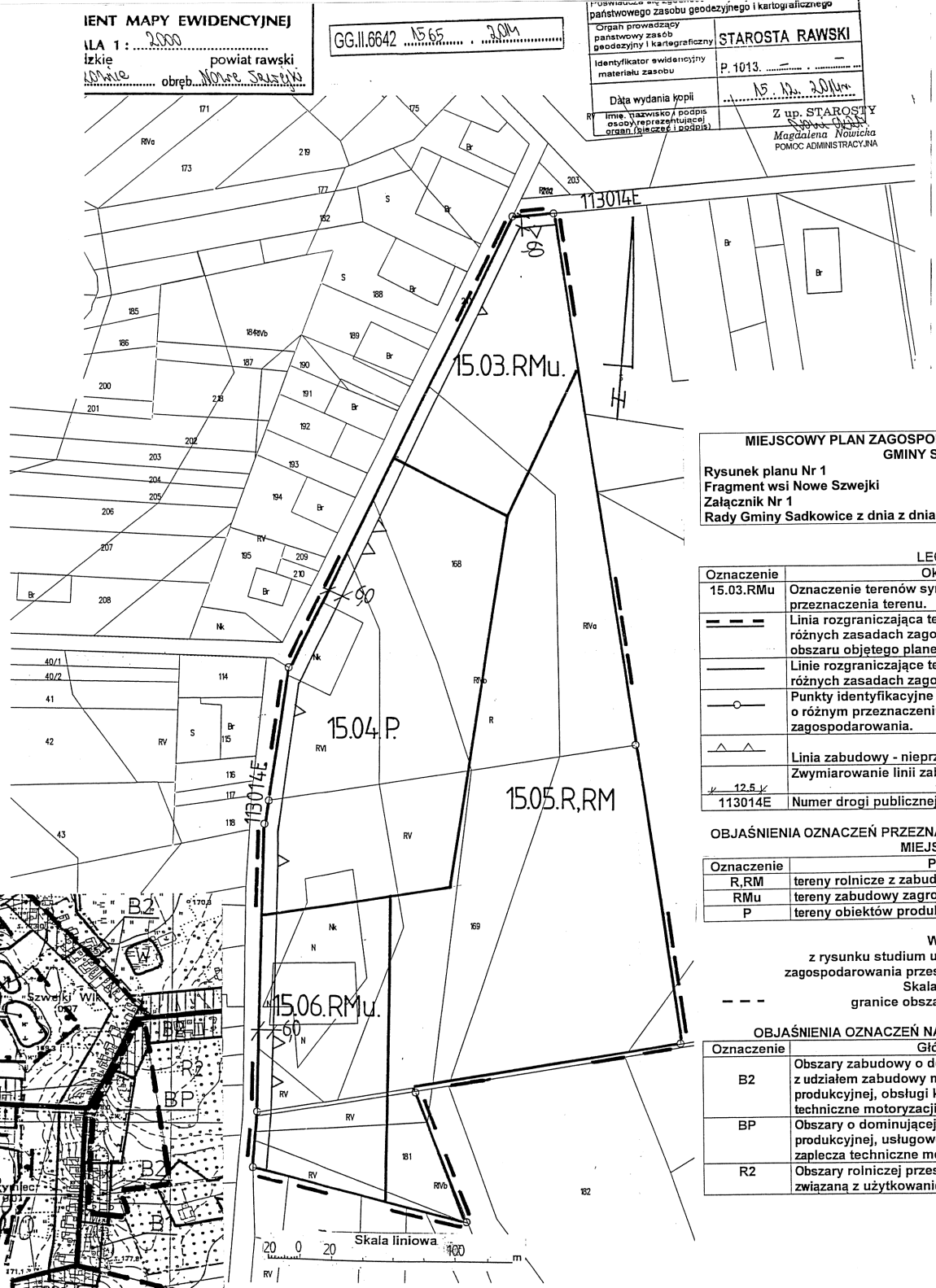
§ 16. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr 30 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 30 września 1995r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123) w zakresie ustaleń dotyczących terenów o symbolach: 15.1.R,MR, 15.2.PE/R,RL, 24.43.MRj, 24.44.WW, 24.45.U,KSp, 24.47.R,ZPi oraz fragmenty terenów o symbolach 24.38.R,RM, 24.46.R,RM i 24.49.KW.

§ 17. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr 58 Rady Gminy w Sadkowicach z dnia 30 grudnia 1997r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego z 1998r. Nr 3 poz.30) – Bujały, Lewin, Olszowa Wola, Sadkowice i Studzianki w zakresie ustaleń dotyczących obszaru objętego planem w tym całego terenu o symbolu 24.59.UO.

§ 18. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

IENT MAPY EWIDENCYJNEJ
ALA 1 : 2000
łzkie powiat rawski
Nowe obręb Nowe Szwejki
GG.II.6642 15.65 . 2014
Poświadcza się zgodność z zasobem państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny STAROSTA RAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu P.1013. .. .
Data wydania kopii 15 12. 2014r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ (pieczęć i podpis)
Z up. STAROSTY
Magdalena Nowicka
POMOC ADMINISTRACYJNA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SADKOWICE

Rysunek planu Nr 1 **Skala 1:2000**
Fragment wsi Nowe Szwejki
Załącznik Nr 1 **do Uchwały Nr XXII/134/2016**
Rady Gminy Sadkowice z dnia z dnia 17 października 2016r.

LEGENDA

Oznaczenie	Określenie oznaczenia
15.03.RMu	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
12.5	Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.
113014E	Numer drogi publicznej

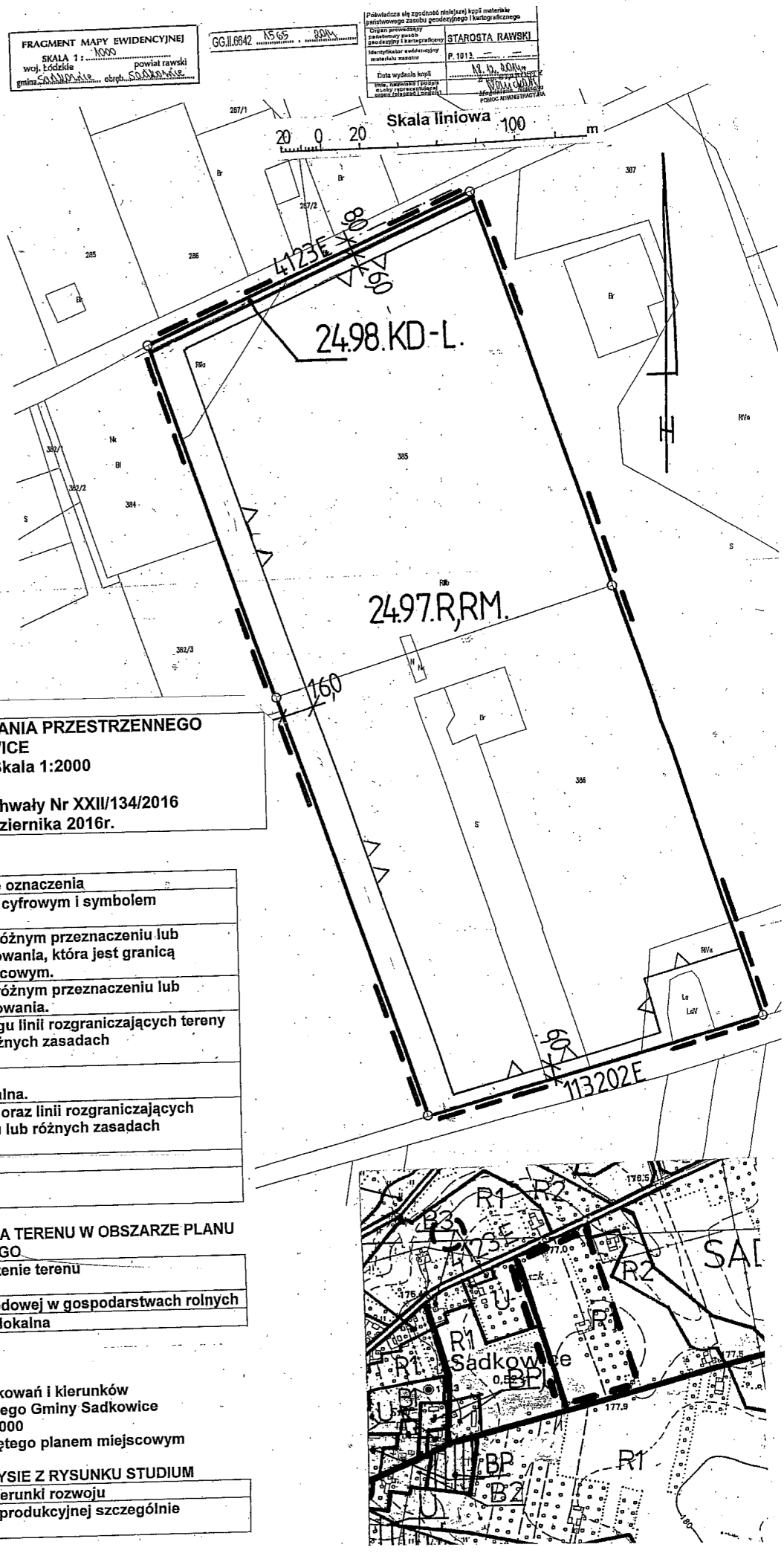
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
R,RM	tereny rolnicze z zabudową zagrodową
RMu	tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową
P	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

WYRYS
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadkowice
Skala 1 : 10 000
– – – granice obszaru objętego planem miejscowym

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Główne kierunki rozwoju
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
BP	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową związaną z użytkowaniem rolniczym gruntów.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SADKOWICE

Rysunek planu Nr 2 **Skala 1:2000**

Fragment wsi Sadkowice

Załącznik Nr 2 **do Uchwały Nr XXII/134/2016**

Rady Gminy Sadkowice z dnia z dnia 17 października 2016r.

LEGENDA

Oznaczenie	Określenie oznaczenia
29.97.R,RM	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
12,5	Zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.
	Linie osiowe jezdni drogi
4123E 113202E	Numer drogi publicznej

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
R,RM	tereny rolnicze i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
KD-L	tereny dróg publicznych - droga lokalna

WYRYS

z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadkowice

Skala 1 : 10 000

granice obszaru objętego planem miejscowym

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Główne kierunki rozwoju
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronione.

WYCINEK Z MAPY ZASADNICZEJ

w SKALI 1:1000 Nr ark. mapy.....

woj. łódzkie powiat rawski

gmina / miasto Sadkowice

obręb Sadkowice

GG.II.6642 .1565. 2016

Wydano do celów opiniodawczych

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA RAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1013.
Data wydania kopii	18.12.2016 r.
Inne, nadrzędne względem organu lub szczególne uprawnienia osoby reprezentującej	Z up. STAROSTY

Dyrektorka Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SADKOWICE

Rysunek planu Nr 3 **Skala 1:1000**

Fragment wsi Sadkowice

Załącznik Nr 3 **do Uchwały Nr XXII/134/2016**

Rady Gminy Sadkowice z dnia z dnia 17 października 2016r.

LEGENDA

Oznaczenie	Określenie oznaczenia
24.102.U	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy.
12,5	Zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.
E15kV	Oznaczenie linii elektroenergetycznych średniego napięcia
Nr 4122E 113202E	Numer drogi publicznej

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
MNu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
U	tereny zabudowy usługowej
R	tereny rolnicze
RMu	tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową
KD-L	tereny dróg publicznych - droga lokalna
KD-D	tereny dróg publicznych - droga dojazdowa
RO	tereny rolnicze - ogrody

WYRYS

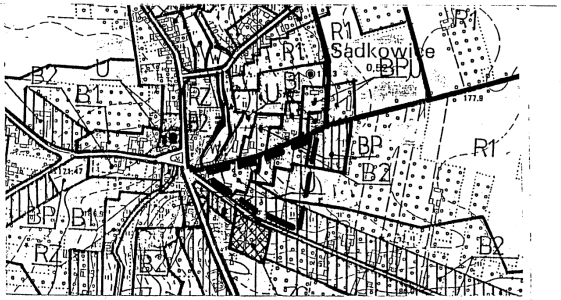
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadkowice

Skala 1 : 10 000

granice obszaru objętego planem miejscowym

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Główne kierunki rozwoju
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronione.



PODZIAŁKA LINIOWA

10 0 10 50 90m

FRAGMENT MAPY EWIDENCYJNEJ

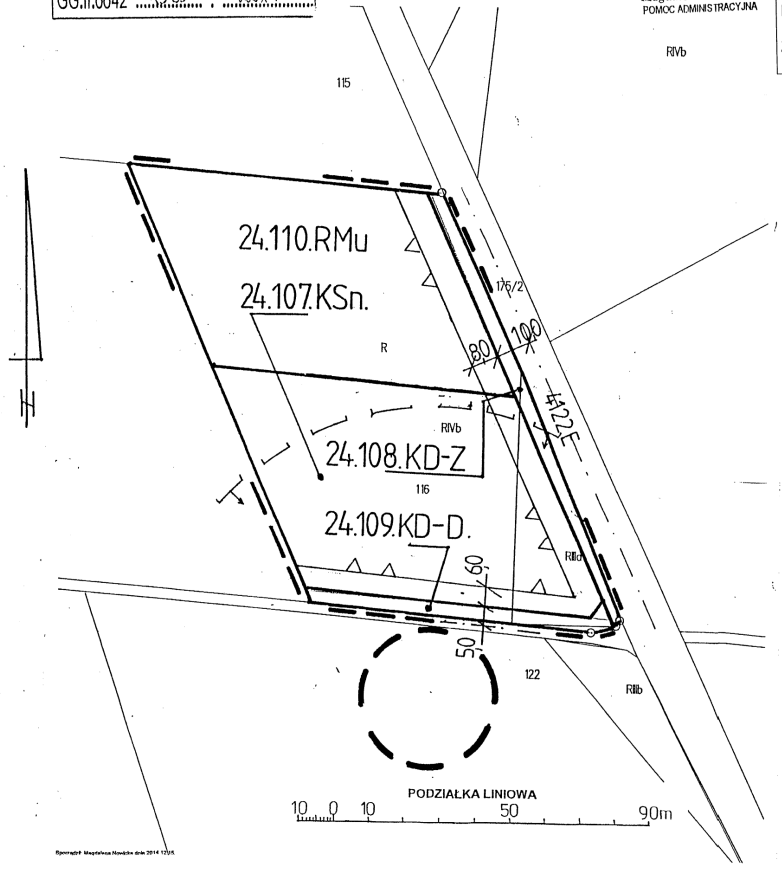
SKALA 1 : 1000

woj. Łódzkie powiat rawski

gmina Sadkowice obręb Sadkowice

GG.II.6642 .1565. 2014

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA RAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1013. — —
Data wydania kopii	15.12.2014r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ (pieczęć i podpis)	Z up. STAROSTY Magdalena Nowicka POMOC ADMINISTRACYJNA



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SADKOWICE

Rysunek planu Nr 4 **Skala 1:1000**

Fragment wsi Sadkowice

Załącznik Nr 4 **do Uchwały Nr XXII/134/2016**

Rady Gminy Sadkowice z dnia z dnia 17 października 2016r.

WYRYS

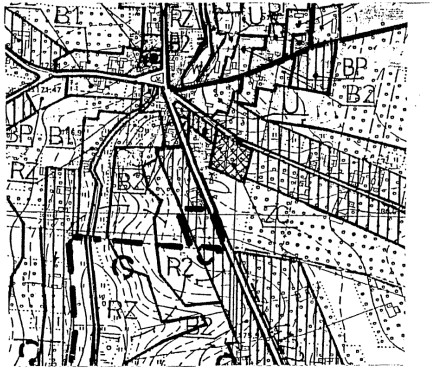
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadkowice

Skala 1 : 10 000

granice obszaru objętego planem miejscowym

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Główne kierunki rozwoju
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.



LEGENDA

Oznaczenie	Określenie oznaczenia
24.107.KSn	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
12,5	Zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.
	Linie osiowe sieci infrastruktury technicznej lub jezdni ulic
Nr 4122E	Numer drogi publicznej
	Granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych.
	Granice stref ochrony archeologicznej.

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
KSn	tereny stacji paliw
KD-Z	tereny dróg publicznych - droga zbiorcza
KD-D	tereny dróg publicznych - droga dojazdowa
RMu	tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową