



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

---

Kielce, dnia 24 maja 2023 r.

Poz. 2239

### UCHWAŁA NR LXI/337/2023 RADY GMINY SADOWIE

z dnia 15 maja 2023 r.

#### **w sprawie zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie obejmującego sołectwo Rżuchów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503 ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XXXI/158/2021 Rady Gminy Sadowie z dnia 8 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Rżuchów oraz jej zmianą przyjętą Uchwałą Nr XLIX/284/2022 Rady Gminy Sadowie z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Rżuchów oraz Uchwałą Nr LIX/326/2023 Rady Gminy Sadowie z dnia 24 marca 2023 r. w sprawie zmiany uchwały zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Rżuchów, stwierdzając, iż ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sadowie przyjętego uchwałą Nr XXXIII/178/2021 Rady Gminy Sadowie z dnia 26 maja 2021 r., Rada Gminy Sadowie uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Postanowienia ogólne planu**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Rżuchów zwaną dalej „planem”. Szczegółowy przebieg granic planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Uchwała składa się z części tekstowej, oraz z poniższych załączników, będących jej integralną częścią:

- 1) załączników Nr 1 (A) i 1(B) – zawierających część graficzną planu w postaci rysunków planu;
- 2) załącznika Nr 2 – stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznika Nr 3 – stanowiącego rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznika Nr 4 – stanowiącego dane przestrzenne dla planu, w postaci dokumentu elektronicznego GML.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503 ze zm.);

- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Sadowie w sprawie zmianę Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Rżuchów;
- 3) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały i na rysunku planu, o którym mowa w pkt. 4;
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalonego niniejszą uchwałą, przedstawiony na mapie ewidencji gruntów i budynków, w skali 1:2000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem literowo-cyfrowym, o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi tzn. obejmuje nie mniej niż:
  - a) 60% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej,
  - b) 60% powierzchni terenu nieprzeznaczonego w planie pod zabudowę;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenów inne niż podstawowe, które na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi obejmuje nie więcej niż:
  - a) 40% powierzchni zabudowy działki budowlanej leżącej w obrębie terenu przeznaczonego w planie pod zabudowę, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
  - b) 40% powierzchni terenu nieprzeznaczonego w planie pod zabudowę;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne, o których mowa w planie, stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego, na zasadach określonych w planie;
- 9) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie stanowiące granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi i określoną w ustaleniach szczegółowych planu,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami, mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, 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, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2,0 m.
- 12) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego, o którym mowa w przepisach odrębnych, do powierzchni terenu objętego działką budowlaną lub terenem inwestycyjnym;
- 13) zabudowie zagrodowej - należy przez to rozumieć zabudowę wynikającą z przepisów odrębnych;
- 14) budynkach związanych z działalnością agroturystyczną - należy przez to rozumieć budynki w gospodarstwach rolnych wykorzystywane do celów pobytu i wypoczynku przebywających tam gości;
- 15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz akty prawa miejscowego za wyjątkiem ustawy o jakiej mowa w pkt. 1 uchwały;
- 16) gminie – należy przez to rozumieć Gminę Sadowie;

- 17) dach zielony – należy przez to rozumieć pokrycie dachowe, składające się z warstw umożliwiających uprawę, wegetację na nim roślin i/lub organizację na nim ogrodu, w tym ogrodu skalnego;
- 18) planie pierwotnym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXII/79/08 Rady Gminy w Sadowie z dnia 30 września 2008r. w sprawie uchwalenia Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sadowie (publikacja Dz. Urzędowy Woj. Świętokrzyskiego Nr 229 poz. 3026 z dnia 4 listopada 2008 r.), z jego późniejszymi zmianami;
- 19) usługach o charakterze komercyjnym – należy przez to rozumieć działalność usługową obejmującą: handel, gastronomię, hotelarstwo, rzemiosło (reprezentujące między innymi branże: budowlaną, drzewną, tekstylną i odzieżową, metalową, elektrotechniczną i elektroniczną, samochodową, spożywczą oraz rzemiosło artystyczne), warsztaty samochodowe, obsługę komunikacji (z wykluczeniem realizacji nowych stacji paliw), obsługę turystyki, sportu i rekreacji, działalność bankową, finansową, biurową, administracyjną, projektową, badawczą, naukową, oświatową, leczniczą, opiekuńczo - wychowawczą lub inną usługową realizowaną ze środków niepublicznych, usług związanych z działalnością związków wyznaniowych oraz domów pomocy społecznej, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 20) usługach wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego – należy przez to rozumieć działalność o charakterze produkcyjnym, wytwórczym oraz naprawczym i konserwacyjnym, oraz rzemieślniczym w myśl przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 21) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia poniżej 12<sup>0</sup>.

**§ 3.** Występujące na rysunku planu oznaczenia graficzne stanowią:

- 1) oznaczenia obowiązujące planu, ustalające:
  - a) granica obszaru objętego planem;
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - d) przeznaczenie terenów wg symboli określonych w § 4.
- 2) oznaczenia informacyjne i wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) granica administracyjna gminy,
  - b) granica sołectwa,
  - c) obszary predysponowane do występowania osuwisk;
  - d) przebieg projektowanej drogi klasy GP w ciągu drogi krajowej DK9;
  - e) wymiarowanie;

**§ 4.** Na rysunkach planu, wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny o przeznaczeniu i/lub zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MNU – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
- 4) U – teren zabudowy usługowej;
- 5) R – teren rolniczy.

**§ 5. 1.** Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów oraz zasady obsługi infrastrukturą techniczną, stanowią łącznie ustalenia planu.

2. Za zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną na obszarze objętym planem, o której mowa w rozdziale 5 stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych i przepisów odrębnych.

3. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby zmiany planu, jeżeli w oczywisty sposób daje się dostosować ustalenia planu do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

4. Utrzymuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę, nadbudowę, przebudowę i odbudowę o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

5. Nie ustala się w planie granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym.

6. Na całym obszarze planu dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów zabudowy poprzez dojścia i dojazdy wynikające z przepisów odrębnych.

## **DZIAŁ II.**

### **Ustalenia ogólne planu**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) dopuszczanie sytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 m do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio w granicy;
- 2) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych w Dziale III oraz na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) linie zabudowy, o których mowa w pkt 2, nie obowiązują dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej i komunikacji, obowiązują w tym zakresie przepisy odrębne;
- 4) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy i termomodernizacji istniejącej zabudowy w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą tereny dróg;
- 5) dopuszcza się przebudowę, z zakazem nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów w granicy działki na działkach o szerokości większej niż 20 m, za wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 6) zakaz sytuowania budynków gospodarczych i inwentarskich przed budynkami o funkcji podstawowej względem drogi publicznej;
- 7) dopuszczenie sytuowania budynków garażowych przed budynkami o funkcji podstawowej względem drogi publicznej;
- 8) dopuszcza się zachowanie pierwotnego nachylenia połączeń dachowych w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy budynków;
- 9) dopuszcza się zachowanie pierwotnej wysokości zabudowy dla zabudowy wyższej niż określono w ustaleniach szczegółowych w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy budynków;
- 10) zakaz budowy ogrodzeń pełnych od strony dróg publicznych oraz w tzw. trójkątach widoczności przy skrzyżowaniach dróg;
- 11) określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności;
- 12) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
  - a) teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego,
  - b) dopuszczenie sytuowania syren w celu alarmowania i powiadomienia mieszkańców w przypadku zagrożeń;
  - c) dla syren, o których mowa w lit. b, takie rozmieszczenie, z uwzględnieniem istniejących i projektowanych syren, aby swym zasięgiem pokryły teren objęty planem;
  - d) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
  - b) wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.
- 14) nieprzekraczalne linie zabudowy od granicy lasu - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) realizacja reklam, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zaleca się dostosowanie rozwiązań materiałowych i kolorystyki ogrodzeń frontu działek do cech architektonicznych budynku;
- 17) na całym obszarze objętym planem dopuszcza się realizację rowów odwadniających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 18) nakaz zachowania równowagi wodnej przy niwelacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) ustala się maksymalną wysokość :
- a) konstrukcji wsporczych sieci elektroenergetycznych, oświetlenia i masztów za wyjątkiem obiektów z zakresu łączności publicznej – 18 m,
  - b) pozostałych budowli – 12 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 7. W zakresie stanu środowiska i form ochrony przyrody, ustala się: obszar objęty planem znajduje się poza obszarowymi formami ochrony przyrody, wynikającymi z przepisów odrębnych.

§ 8. W celu ochrony środowiska na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów celu publicznego, w szczególności sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oraz z zakresu łączności publicznej;
- 2) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych powierzchni placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów docelowo do systemu kanalizacji deszczowej oraz nakaz stosowania rozwiązań zapewniających oczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem ich do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z dopuszczeniem rozwiązań, o których mowa § 12 ust. 2 pkt 2 lit. e i f.
- 3) nakaz odprowadzania docelowo ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska dotyczący:
  - a) terenów zabudowy zagrodowej RM - jak dla zabudowy zagrodowej;
  - b) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - c) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 5) nakaz dotrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, w zakresie wprowadzanych do powietrza gazów lub pyłów, wytwarzanych odpadów lub emitowanego hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 6) nakaz usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w oparciu o prawo miejscowe, w tym w zakresie gminnego systemu usuwania odpadów;

- 7) nakaz ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień w obrębie terenów przewidzianych do zmiany zagospodarowania poprzez ich wkomponowanie w zieleni urządzonej towarzyszącej terenom budowlanym;
- 8) dla cieków wodnych i rowów odprowadzających wody:
  - a) zakaz ich zasypywania,
  - b) obowiązek zachowania obustronnie od krawędzi nasypu, cieku wodnego po 1,5 m obszaru wolnego od zabudowy oraz lokalizowania ogrodzeń i nasadzeń zieleni wysokiej w celu umożliwienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom, a także ochrony otuliny biologicznej cieku.
- 9) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującego naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla nieruchomości sąsiednich;
- 10) w zagospodarowaniu poszczególnych działek należy przewidzieć takie ukształtowanie terenu, aby zabezpieczyć działki sąsiadujące przed zalewaniem spływem wód opadowych.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 9. 1. Ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowo wznoszonych, a także zachowanie istniejącej zieleni zgodnie z ustaleniami § 8 punkt 7.

2. Dobór zieleni, stanowiącej zieleni urządzonej towarzyszącej terenom przeznaczonym w planie pod zabudowę, powinien uwzględniać miejscowe warunki siedliskowe.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 10. 1. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

2. Na terenie objętym planem nie występują strefy ochrony archeologicznej.

3. W razie odkrycia w toku robót ziemnych przedmiotu, co do którego istniałoby przypuszczenie, że jest on zabytkiem, sposób postępowania określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 11. 1. Powiązanie wewnętrznego układu komunikacyjnego w terenie, stanowiącego wewnętrzną obsługę obiektów i budynków w obszarze planu z układem zewnętrznym, należy realizować poprzez drogi klasy lokalnej i/lub zbiorczej, wyznaczonych w planie pierwotnym (poza obszarem planu) oraz dojścia i dojazdy realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się możliwość realizacji dojść, dojazdów, na obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się konieczność wyznaczenia miejsc do parkowania w granicach terenów funkcjonalnych i w granicach planu:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej, w tym związanej z działalnością agroturystyczną: 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny z uwzględnieniem miejsc parkingowych w garażach,
- 2) dla obiektów usługowych związanych z działalnością rolniczą – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 3) dla obiektów będących budynkami zamieszkania zbiorowego: 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny, pokój lub/i na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług z uwzględnieniem miejsc parkingowych w garażach;

4) dla pozostałych obiektów usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i/lub 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej.

4. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy, rozbudowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby z ograniczoną sprawnością i uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania.

5. W przypadku łączenia funkcji – ilość miejsc parkingowych należy sumować i realizować indywidualnie dla każdej wprowadzonej funkcji.

6. Ustala się obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów wyposażonych w kartę parkingowa, w zakresie terenów:

- 1) dróg publicznych i stref o jakich mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) innych niż wymienione wyżej (ust. 6 pkt 1) a wymagających realizacji takich miejsc w trybie przepisów odrębnych, ustala się na min. 4% wszystkich realizowanych miejsc postojowych w terenie działki budowlanej lecz nie mniej niż 1 miejsce.

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

- 1) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę wynikającą z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń z nią związanych na terenach ustalonych w planie, o ile lokalizacja ta zgodna jest z ustaleniami szczegółowymi planu oraz nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów rolnych i leśnych z produkcji w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 3) w przypadku lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających terenów wyznaczonych w planie obowiązuje zachowanie wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, która zasilana jest z istniejącej sieci wodociągowej czerpiącej z ujęcia wody „Wszechświęte – Sadowie”, poza obszarem planu,
- b) doprowadzenie wody do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć wodociągową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze objętym planem,
- c) indywidualne ujęcia wody (studnie kopane lub głębinowe) oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- d) włączenie do sieci obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne;
- e) realizowanie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) parametry sieci i urządzeń wodociągowych ustalone zostaną w projektach budowlanych.

2) obsługę gospodarki ściekowej w tym odprowadzenia wód opadowych i roztopowych poprzez:

- a) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków (w fazie projektowej) poza obszarem objętym planem;
- b) odprowadzenie ścieków od docelowych odbiorców w oparciu o projektowaną sieć kanalizacyjną oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego poza obszarem o planu,
- c) obowiązek podłączenia nieruchomości do projektowanej sieci kanalizacyjnej oraz włączenie do kanalizacji sanitarnej obiektów budowlanych przez przyłącza indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszczenie budowy bezodpływowych zbiorników na ścieki oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- e) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z placów postojowych, parkingów i utwardzonych dojazdów docelowo do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, z terenów pozostałych powierzchniowo po terenie w ramach nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - f) dopuszczenie stosowania lokalnych rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzenia wód opadowych z terenów, o których mowa wyżej w punkcie e, do czasu budowy sieci kanalizacji deszczowej poprzez odprowadzenie ich powierzchniowo po terenie i dalej do systemu rowów odwadniających, studni chłonnych, zgodnie z naturalnym spadkiem terenu, po wcześniejszym ich podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi; odbiornikiem tych wód będą lokalne ciekły wodne;
  - g) dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód deszczowych do indywidualnych celów, związanych z pielęgnacją zieleni;
  - h) parametry sieci i urządzeń projektowanej kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej ustalone zostaną w projektach budowlanych.
- 3) zasilanie w energię elektryczną poprzez:
- a) system elektroenergetyczny stanowiący urządzenia i linie elektroenergetyczne istniejące, tj. odcinki linii napowietrznych dystrybucyjnych i/lub przesyłowych SN 15 kV oraz stacje transformatorowe w obszarze opracowania poza obszarem planu;
  - b) źródłem zasilania terenów objętych planem będą istniejące i projektowane sieci średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nN) poprzez oraz możliwość modernizacji lub rozbudowy istniejących urządzeń elektroenergetycznych z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;
  - c) zasilanie terenów objętych planem poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, tj. mikroinstalacje oze, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) projektowane nowe przyłącza energetyczne oraz zmiany przebiegu istniejących przyłączy a także nowe projektowane sieci elektroenergetyczne należy wykonać zgodnie z warunkami uzyskanymi w trybie przepisów odrębnych;
  - e) zaleca się prowadzenie w ziemi układu zasilania na obszarze planu w zakresie linii niskiego napięcia i średniego napięcia 15kV;
  - f) nowe stacje transformatorowe, lokalizować w sposób bezkolizyjny z innymi obiektami budowlanymi i zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) zaopatrzenie w gaz poprzez:
- a) istniejące i projektowane sieci gazowe dystrybucyjne średniego ciśnienia wraz z strefami kontrolowanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) źródłem zasilania w gaz z sieci, o których mowa w lit. a będzie istniejąca lub projektowana stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>0</sup> zlokalizowana poza planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło poprzez:
- a) zaopatrzenie w ciepło przyjmując rozwiązania indywidualne oparte na paliwach stałych i ekologicznych (gaz, energia elektryczna, olej opałowy, paliwo konfekcjonowane itp. oraz niekonwencjonalne źródła energii m. in. takie jak instalacje przetwarzające energię słoneczną i pompy ciepła, mikroinstalacje oze);
  - b) w zakresie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw w niskoemisyjnych kotłach węglowych oraz podłączenia budynków do sieci gazowej – obowiązują przepisy rangi regionalnej przyjęte przez Sejmik Województwa Świętokrzyskiego.
- 6) obsługę telekomunikacyjną poprzez łączność telefoniczną i internetową w granicach planu z istniejącą i projektowaną siecią telekomunikacyjną oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych; Rozwój tej infrastruktury odbywać się będzie poprzez dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących sieci telekomunikacyjnych oraz budowa nowych projektowanych sieci telekomunikacyjnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi i o parametrach technicznych, w tym wysokości obiektów wynikających z wymogów technologicznych, technicznych i systemowych.
- 7) gospodarka odpadami:



a) odpady komunalne z obszaru planu należy gromadzić w indywidualnych pojemnikach lub kontenerach i wywozić na wysypisko odpadów, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy Sadowie;

b) należy prowadzić segregację odpadów i odzysk surowców wtórnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się zachowanie, remonty, przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej plan nie wprowadza ustaleń, z uwagi na brak wyznaczenia takich przestrzeni w granicach opracowania planu.

#### **Rozdział 6.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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.**

§ 14. 1. Obszar objęty planem znajduje się poza terenami objętymi ochroną wyznaczonymi na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności poza:

- 1) granicami terenów i obszarów górniczych,
- 2) stref pośrednich ochronnych ujęć wód głębinowych;
- 3) terenami zagrożonymi erozją i osuwaniem się mas ziemnych o udokumentowanym charakterze;
- 4) głównymi i lokalnymi zbiornikami wód podziemnych;
- 5) obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Nie wyznacza się krajobrazów priorytetowych i nie ustala się dla nich zasad ochrony, gdyż te wyznaczone zostaną dopiero w audycie krajobrazowym, który jeszcze nie został sporządzony dla województwa świętokrzyskiego.

3. Obszar objęty planem znajduje się w obszarach predysponowanych do osuwania się mas ziemnych i potencjalnie zagrożonych erozją. Obowiązują w tym zakresie przepisy odrębne.

#### **Rozdział 7.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 15. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Podziały i łączenie nieruchomości należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się parametry dla nowo wydzielanych działek w wyniku podziału nieruchomości w zakresie:

- 1) minimalnych powierzchni:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU – 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem: U – 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalnej szerokości frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU i U: 22,0 m.

4. Kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 60-90 stopni, z możliwością odstępiania od tej zasady w przypadku działek narożnych i innych, dla których zastosowanie ogólnych zasad nie jest możliwe do zastosowania.

5. Dopuszcza się na całym obszarze planu wydzielenie działek o powierzchni do 100 m<sup>2</sup> pod obiekty infrastruktury technicznej i sytuowanie tych działek z zapewnieniem bezpośredniego dostępu z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustalone w ust. 3 minimalne wielkości działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz jeśli mają na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także dotyczą podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

## **Rozdział 8.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy**

§ 16. 1. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz ochrony przed promieniowaniem oraz hałasem od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV oraz projektowanych linii elektroenergetycznych, zabudowę kubaturową należy lokalizować w odległościach wynikających z przepisów odrębnych.

2. Dla pozostałych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, istniejących i/lub projektowanych w ramach ustaleń i dopuszczenia w przedmiotowym planie obowiązują strefy techniczne wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 17. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia, określonego w planie, dopuszcza się wyłącznie użytkowanie terenu zgodne z jego dotychczasową funkcją.

## **Rozdział 10.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.**

§ 18. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) RM w wysokości 5%,
- 2) MN, MNU i U w wysokości 15%.
- 3) R w wysokości 0,1%.

## **Rozdział 11.**

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.**

§ 19. Plan nie ustala granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz ponadlokalnym.

## **DZIAŁ III.**

### **Ustalania szczegółowe planu**

#### **Przeznaczenie terenów, zasady ich zabudowy i zagospodarowania, parametry i wskaźniki kształtowania intensywności zabudowy.**

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, w zabudowie wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: od RM.1 do RM.13, o powierzchni łącznej ok. 11,9523 ha, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki garażowe,
  - b) budynki związane z działalnością agroturystyczną,
  - c) zabudowa usługowa związana bezpośrednio z działalnością rolniczą,
  - d) altany, wiaty,
  - e) szklarnie i tunele foliowe,
  - f) stawy rybne,
  - g) zbiorniki wodne dla potrzeb rolnictwa, których realizacja nie wpłynie niekorzystnie na stosunki gruntowo-wodne obszarów przyległych,
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dojścia, dojazdy,

- b) miejsca postojowe,
- c) urzędzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych, usługowych związanych z rolnictwem i związanych z działalnością agroturystyczną: nie więcej niż 12 m i maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
- b) budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich: nie więcej niż 10 m,
- c) wiat oraz altan: nie więcej niż 6 m.

2) maksymalną intensywność zabudowy : 0,8;

3) minimalną intensywność zabudowy: 0,001;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% działki budowlanej;

5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 35% działki budowlanej;

6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

- a) geometria dachów głównej bryły budynków:  $\frac{3}{4}$ o jakich mowa w pktcie 1 lit. a: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; dachy płaskie można stosować jedynie w przypadku realizacji tarasu lub dachów zielonych;  $\frac{3}{4}$ o jakich mowa w pktcie 1 lit. b: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- b) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do w przedziale od 15° do 45°, wyłącznie na budynkach gospodarczych, inwentarskich i garażowych, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych;
- c) dopuszcza się dowolne kształtowanie formy i kąta dachu dla altan i wiat.
- d) realizacja zabudowy usługowej związanej z działalnością rolniczą, zgodnie z ustaleniami w pkt. 6 lit. a, tiret pierwsze i b.

7) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą fałdową i/lub panelami systemowymi, dachówką fotowoltaiczną;

8) kolorystykę dachów (nie będącymi instalacjami oze) w tonacji: szarości, grafitu, czerwieni w tonacji naturalnej klasycznej dachówki, ciemnej zieleni lub brązu;

9) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się: od RM.1 do RM.13 z dróg publicznych klasy lokalnej (poza planem), oznaczonych na rysunku planu pierwotnego symbolami KDL i/lub przez dojścia i dojazdy.

4. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się: od 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu pierwotnego symbolami KDL i zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem zapisów ust. 2.

**§ 21.1.** Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: MN.1 o powierzchni ok. 0,3348 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;

## 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) usługi o charakterze komercyjnym i/lub usługi wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego w zabudowie wolnostojącej lub zlokalizowane w lokalach wbudowanych w budynki o przeznaczeniu podstawowym, których powierzchnia stanowi nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej tych budynków lub terenu działki budowlanej,
- b) altany i wiaty,
- c) budynki zamieszkania zbiorowego,

## 3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dojścia, dojazdy, parkingi;
- b) obiekty małej architektury;
- c) zieleń;
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

## 1) maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych, usługowych, zamieszkania zbiorowego: nie więcej niż 12,0 m,
- b) budynków gospodarczych, garażowych: nie więcej niż 7,0 m,
- c) wiat oraz altan nie więcej niż 6,0 m;

## 2) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8;

## 3) minimalną intensywność zabudowy: 0,001;

## 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50%;

## 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż: 35%;

## 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

- a) geometria dachów głównej bryły budynków:  $\frac{3}{4}$ o jakich mowa w pktcie 1 lit. a: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; dachy płaskie można stosować jedynie w przypadku realizacji tarasu lub dachów zielonych;  $\frac{3}{4}$ o jakich mowa w pktcie 1 lit. b: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;

- b) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do w przedziale od 15° do 45°, wyłącznie na budynkach gospodarczych i garażowych, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych;

- c) dopuszcza się dowolne kształtowanie formy i kąta dachu dla altan i wiat;

## 10) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą fałdową i/lub panelami systemowymi, dachówką fotowoltaiczną;

## 11) kolorystykę dachów (nie będącymi instalacjami oze) w tonacji: szarości, grafitu, czerwieni w tonacji naturalnej klasycznej dachówki, ciemnej zieleni lub brązu;

## 12) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się: dla MN.1 z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu pierwotnego symbolem: KDL;

4. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się: 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu pierwotnego symbolem KDL i zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. Dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia podstawowego planu bez wprowadzenia przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 22. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: MNU.1 o powierzchni ok. 0,7170 ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- b) zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym i/lub usługi wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego w zabudowie wolnostojącej lub zlokalizowane w lokalach wbudowanych w budynki o jakich mowa w pktcie 1 litera a,

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) budynki zamieszkania zbiorowego,
- b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty i altany;

3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dojścia, dojazdy, parkingi;
- b) obiekty małej architektury;
- c) zieleni;
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) maksymalną wysokość:

- a) budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego, usługowych: nie więcej niż 12,0 m,
- b) budynków gospodarczych, garażowych: nie więcej niż 7,0 m,
- c) wiat oraz altan nie więcej niż 6,0 m;

2) maksymalną intensywność zabudowy: 1,40;

3) minimalną intensywność zabudowy: 0,001;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70;

5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż: 30%;

6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

- a) geometria dachów głównej bryły budynków:  $\frac{3}{4}$ o jakich mowa w pktcie 1 lit. a: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°; dachy płaskie można stosować jedynie w przypadku realizacji tarasu lub dachów zielonych;  $\frac{3}{4}$ o jakich mowa w pktcie 1 lit. b: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° oraz dopuszcza się dachy płaskie;
- b) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do w przedziale od 15° do 45°, wyłącznie na budynkach gospodarczych i garażowych, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych;
- c) dopuszcza się dowolne kształtowanie formy i kąta dachu dla altan i wiat.

7) pokrycie dachów: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki, blachą fałdową i/lub panelami systemowymi, dachówką fotowoltaiczną;

8) kolorystykę dachów (nie będącymi instalacjami oze) w tonacji: szarości, grafitu, czerwieni w tonacji naturalnej klasycznej dachówki, ciemnej zieleni lub brązu;

9) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej;

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się: dla MNU.1 z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej na rysunku pierwotnego planu symbolem: KDZ;

4. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się: 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu pierwotnego symbolem KDZ i zgodnie z rysunkiem planu;

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

6. Dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia podstawowego planu bez wprowadzenia przeznaczenia dopuszczalnego.

**§ 23.** 1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej, w zabudowie wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem: U.1, o powierzchni ok. 0,7772 ha, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym oraz usługi wytwórczości i rzemiosła produkcyjnego;

2) dopuszczalnym:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub mieszkania zlokalizowane w budynku usługowym;

b) budynki gospodarcze, garaże, wiaty i altany;

c) obiekty małej architektury, w tym place zabaw;

d) dojścia, dojazdy,

e) parkingi.

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ich zabudowy i zagospodarowania:

1) maksymalną wysokość:

a) dla budynków usługowych, mieszkalnych: do 12,0 m;

b) dla budynków gospodarczych, garaży: do 7,0 m;

c) wiat oraz altan: nie więcej niż 6,0 m;

2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,4;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 % powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej;

6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

a) geometria dachów głównej bryły budynków: dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°. Dachy płaskie można stosować jedynie w przypadku realizacji tarasu, zadaszenie części bryły budynku stanowiącej nie więcej niż 30% powierzchni jego rzutu lub dachów zielonych nad częścią lub całością budynku;

- b) dopuszcza się budowę dachów jednospadowych o nachyleniu połaci dachowych do w przedziale od 15° do 45°, wyłącznie na budynkach gospodarczych i garażowych, jedynie w przypadku lokalizacji takiego budynku bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki oraz na budynkach garażowych dobudowywanych do budynków mieszkalnych,
  - c) dopuszcza się dowolne kształtowanie formy i kąta dachu dla altan i wiat.
- 7) pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki oraz blachą;
  - 8) kolorystykę dachów spadzistych w tonacji: szarości, grafitu, czerwieni w tonacji naturalnej klasycznej dachówki, ciemnej zieleni lub brązu;
  - 9) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się: dla terenu U.1 z drogi oznaczonej na rysunku planu pierwotnego symbolem: KDZ oraz poprzez dojścia i dojazdy na terenie oznaczonym w planie symbolem MNU.1, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się lokalizację zabudowy na 8 m od linii rozgraniczającej teren U.1 z projektowanym pasem drogi drogą GP i zgodnie z rysunkiem planu.

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

6. Utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, z zachowaniem zapisów ust. 2.

7. Dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia podstawowego planu bez wprowadzenia przeznaczenia dopuszczalnego.

§ 24. 1. Wyznacza się teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem: R.1, o powierzchni ok. 0,2419 ha, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zalesianie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas bonitacyjnych IV-VI;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dojścia, dojazdy;
  - b) ciągi piesze, drogi rowerowe, obiekty małej architektury;
  - c) urzędnictwa i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem obiektów budowlanych integralnie związanych z produkcją rolniczą, ogrodniczą i sadowniczą towarzyszących funkcji podstawowej;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 20 ust. 2;
- 3) zachowanie śródpolnych zadrzewień i zakrzewień oraz zieleni łąkowej.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu, o którym mowa w ust. 1, z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu pierwotnego symbolem: KDL.

#### **DZIAŁ IV.**

#### **Postanowienia końcowe planu**

§ 25. Uchwalenie niniejszego planu w granicach jego opracowania, uchyla ustalenia planu pierwotnego o jakim mowa w § 2 pkt 18.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadowie.

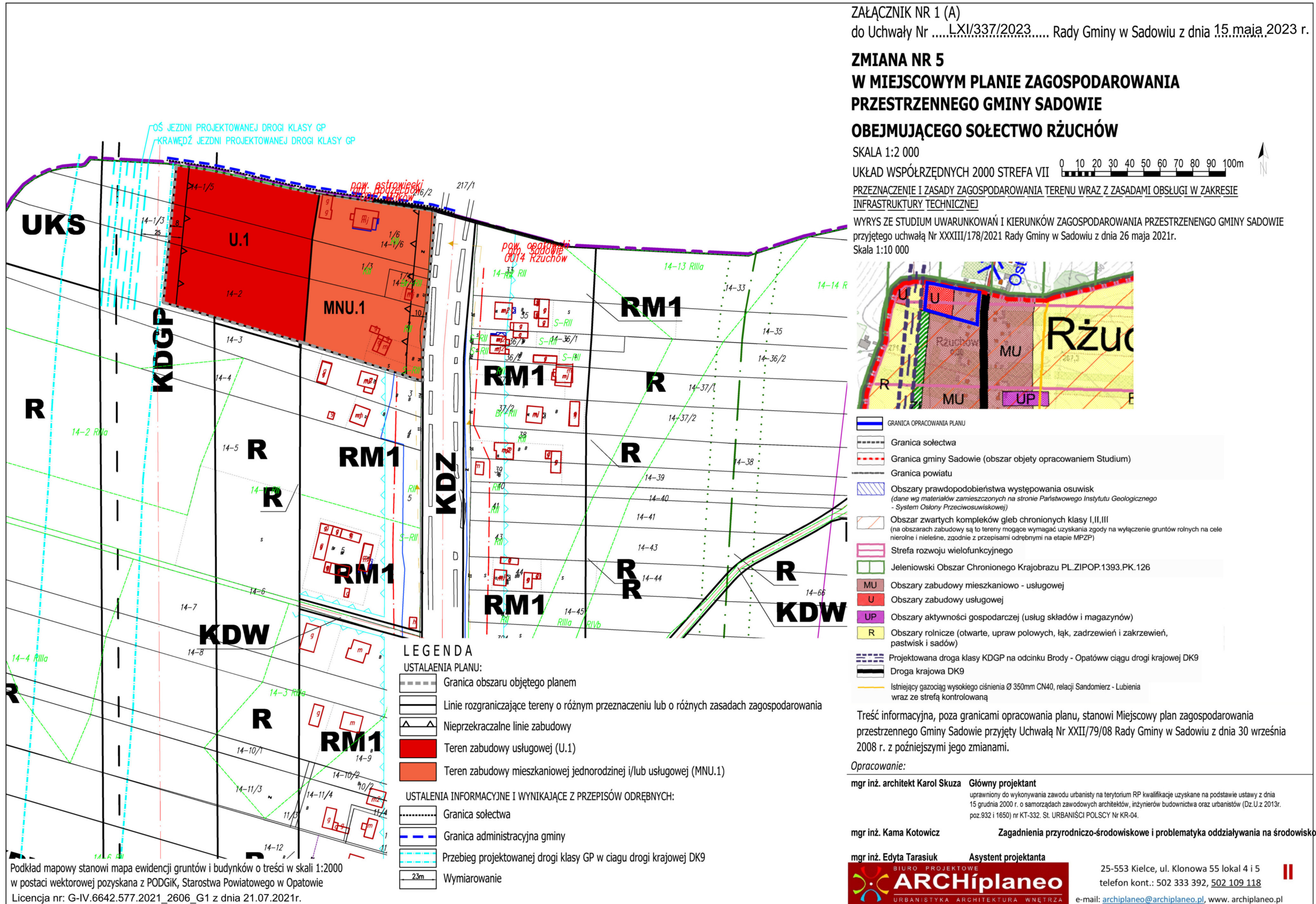
§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Mieczysław Podczasi**



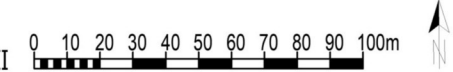


ZAŁĄCZNIK NR 1 (A)  
do Uchwały Nr .....LXI/337/2023..... Rady Gminy w Sadowiu z dnia 15.maja.2023 r.

**ZMIANA NR 5  
W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY SADOWIE  
OBEJMUJĄCEGO SOŁECTWO RZUCHÓW**

SKALA 1:2 000

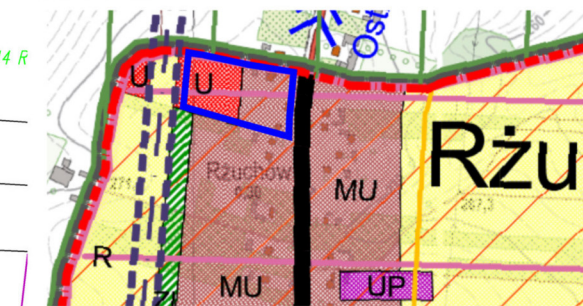
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 STREFA VII



PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU WRAZ Z ZASADAMI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SADOWIE przyjętego uchwałą Nr XXXIII/178/2021 Rady Gminy w Sadowiu z dnia 26 maja 2021r.

Skala 1:10 000



- GRANICA OPRACOWANIA PLANU
- Granica sołectwa
- Granica gminy Sadowie (obszar objęty opracowaniem Studium)
- Granica powiatu
- Obszary prawdopodobieństwa występowania osuwisk (dane wg materiałów zamieszczonych na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego - System Ochrony Przeciwoświwisłkowej)
- Obszar zwartych kompleksów gleb chronionych klasy I,II,III (na obszarach zabudowy są to tereny mogące wymagać uzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych na cele nierolne i nieleśne, zgodnie z przepisami odrębnymi na etapie MPZP)
- Strefa rozwoju wielofunkcyjnego
- Jeleniowski Obszar Chronionego Krajobrazu PL.ZIPOP.1393.PK.126
- MU Obszary zabudowy mieszkaniowo - usługowej
- U Obszary zabudowy usługowej
- UP Obszary aktywności gospodarczej (usług składów i magazynów)
- R Obszary rolnicze (otwarte, upraw polowych, łąk, zadrzewień i zakrzewień, pastwisk i sadów)
- Projektowana droga klasy KDGP na odcinku Brody - Opatóww ciągu drogi krajowej DK9
- Droga krajowa DK9
- Istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 350mm CN40, relacji Sandomierz - Lubienia wraz ze strefą kontrolowaną

Treść informacyjna, poza granicami opracowania planu, stanowi Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie przyjęty Uchwałą Nr XXII/79/08 Rady Gminy w Sadowiu z dnia 30 września 2008 r. z późniejszymi jego zmianami.

Opracowanie:

mgr inż. architekt Karol Skuza Główny projektant  
uprawniony do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium RP kwalifikacje uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz.U.z 2013r. poz.932 i 1650) nr KT-332. St. URBANISCI POLSCY Nr KR-04.

mgr inż. Kama Kotowicz Zagadnienia przyrodniczo-środowiskowe i problematyka oddziaływania na środowisko

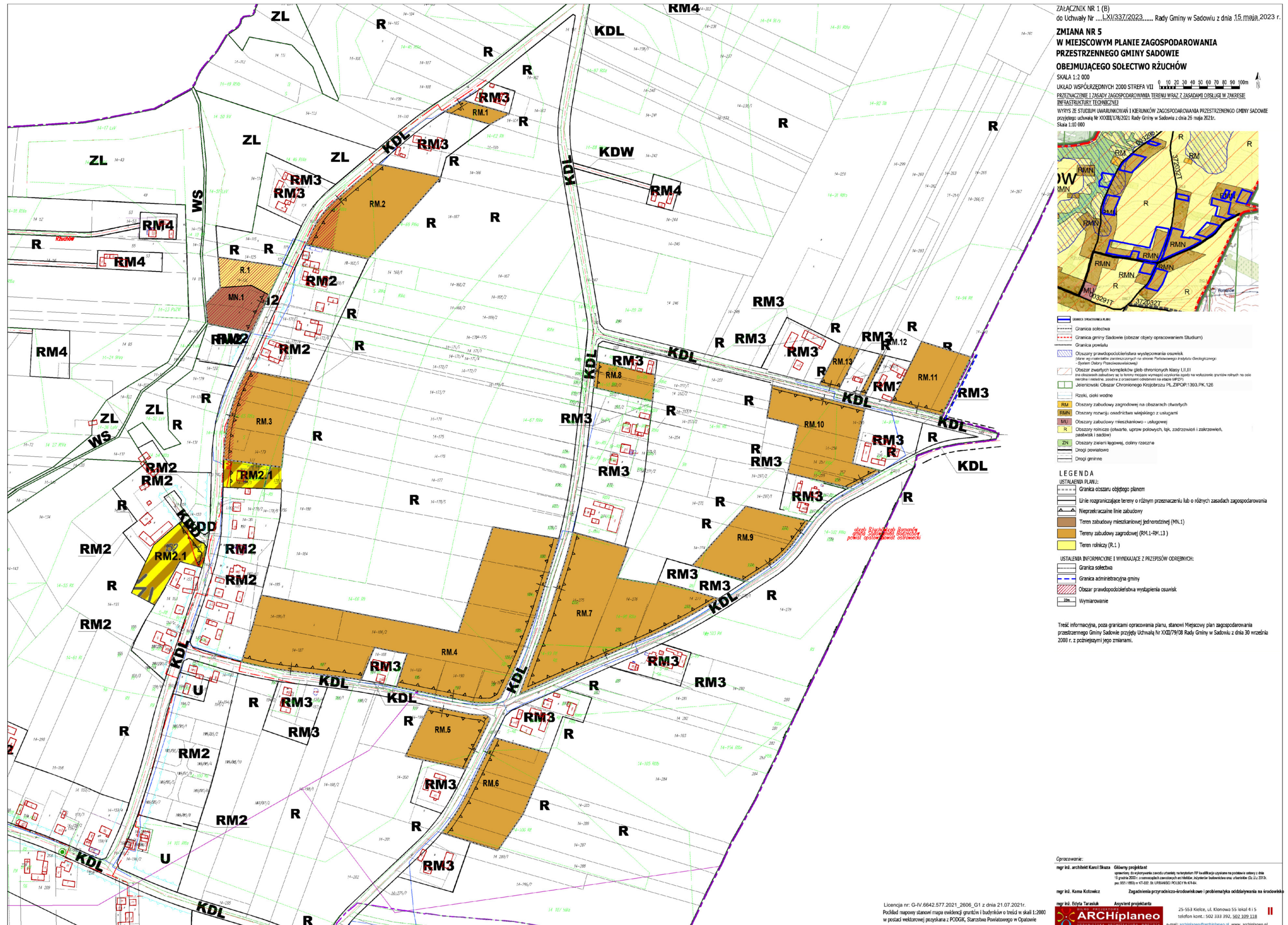
mgr inż. Edyta Tarasiuk Asystent projektanta



25-553 Kielce, ul. Klonowa 55 lokal 4 i 5  
telefon kont.: 502 333 392, 502 109 118

e-mail: [archiplaneo@archiplaneo.pl](mailto:archiplaneo@archiplaneo.pl), [www.archiplaneo.pl](http://www.archiplaneo.pl)

Podkład mapowy stanowi mapa ewidencji gruntów i budynków o treści w skali 1:2000 w postaci wektorowej pozyskana z PODGiK, Starostwa Powiatowego w Opatowie  
Licencja nr: G-IV.6642.577.2021\_2606\_G1 z dnia 21.07.2021r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/337/2023  
Rady Gminy Sadowie  
z dnia 15 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sadowie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonej do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowie obejmującego sołectwo Rżuchów.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) Rada Gminy Sadowie rozstrzyga, co następuje:

1. W okresie wyłożenia projektu zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Rżuchów,

od dnia 22.03.2023 r. do dnia 12.04.2023 r., z terminem na składanie uwag do dnia 07.05.2023 r. – uwagi nie wpłynęły.

2. W związku z brakiem uwag do projektu zmiany Nr 5 w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowie obejmującego sołectwo Rżuchów, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

**Mieczysław Podczasi**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/337/2023

Rady Gminy Sadowie

z dnia 15 maja 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Sadowie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

**§ 1.** Inwestorem zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie Gmina Sadowie oraz administratorzy lub właściciele sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 2.** Źródłem finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą przy udziale pełnym lub częściowym:

- 1) Budżetu Gminy Sadowie,
- 2) środki i fundusze zewnętrzne m.in. fundusze unijne, dotacje samorządu województwa, dotacje i pożyczki z funduszy celowych, kredyty i pożyczki bankowe uzyskane za zgodą Rady Gminy Sadowie i inne.
- 3) fundusze prywatne m.in. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno- prywatnego, a także przy udziale właściciela nieruchomości.

**§ 3.** Inwestycje realizowane będą kompleksowo lub etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych środków.

**§ 4.** Określenie terminów przystąpienia i zakończenia poszczególnych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przez Gminę Sadowie.

Przewodniczący Rady Gminy

**Mieczysław Podczasi**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/337/2023

Rady Gminy Sadowie

z dnia 15 maja 2023 r.

Zalacznik4.xml

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