

**UCHWAŁA NR XXXII/137/2017**  
**RADY GMINY SADOWNE**

z dnia 10 lutego 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych  
w obrębie wsi Zieleniec - Etap I.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), w związku z uchwałą Rady Gminy Sadowne Nr XXXVIII/ 247/2014 z dnia 3 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w obrębie wsi Zieleniec - Etap I, Rada Gminy Sadowne po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sadowne uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w obrębie wsi Zieleniec - Etap I, zwany dalej "planem".

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 2.** Plan obejmuje obszar, którego granice przedstawia rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000.

**§ 3.** Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) numery i symbole przeznaczenia terenów określone symbolami cyfrowymi i literami;
- 4) wymiary.

**§ 4.** Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej;
- 9) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

10) stawek procentowych, na podstawie których ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 5.** Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie pod funkcje zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone dla danego terenu;
- 3) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni terenu biologicznie czynnego działki budowlanej do powierzchni tej działki.

**§ 6.** Poszczególnym przeznaczeniom terenów nadaje się następujące symbole literowe:

- 1) T/P – tereny technicznej obsługi gminy z zachowaniem produkcji;
- 2) T - tereny technicznej obsługi gminy;
- 3) ZL – tereny lasów;
- 4) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 5) KDW – drogi wewnętrzne.

**§ 7.** Ustala się parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

**§ 8. 1.** Nie wskazuje się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt nachylenia granic działek ewidencyjnych do pasa drogowego będzie się mieścić w przedziale 75° – 105°;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 9.** Zasady tworzenia działek budowlanych:

- 1) przy tworzeniu nowych działek budowlanych ustala się:
  - a) zapewnienie bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub pośredniego poprzez drogi wewnętrzne,
  - b) minimalna powierzchnia nowotworzonej działki budowlanej musi spełniać warunki określone w przepisach szczegółowych dla terenów;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż ustalona w przepisach szczegółowych wyłącznie w odniesieniu do działek:
  - a) na których będzie zlokalizowany obiekt infrastruktury technicznej;
  - b) na których będzie zlokalizowany dojazd do nowoprojektowanych działek budowlanych;
  - c) które zostaną wydzielone w celu powiększenia działki sąsiedniej, z zachowaniem ustalonych w planie parametrów dla działki, z której następuje wydzielenie.

**§ 10. 1.** Wskazuje się, że cały obszar planu położony jest w granicach Nadbużańskiego Parku Krajobrazowego - obowiązują przepisy odrębne ustanowione w dokumencie powołującym tą formę ochrony przyrody.

2. Zasady ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) ustala się zachowania istniejących na obszarze planu obszarów leśnych i zieleni naturalnej, zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów;
- 2) ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenów.

3. Wskazuje się użytki ekologiczne, obejmujące część obszaru objętego planem, wskazane na rysunku planu, w których obowiązują przepisy odrębne ustanowione w dokumentach powołujących te formy ochrony przyrody.

4. Wskazuje się obszary udokumentowanych złóż kopalin.

**§ 11.** 1. Ustala się, że układ drogowy stanowi droga wewnętrzna, wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

2. W obrębie poszczególnych terenów dopuszcza się realizację innych, dodatkowych dróg wewnętrznych do obsługi działek oraz duktów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** 1. Ustala się prowadzenie liniowych elementów infrastruktury technicznej w terenach dróg wewnętrznych oraz w terenach oznaczonych symbolem T.

2. Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów lasów i zalesień.

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zbiorowe zaopatrzenie w wodę obszaru objętego planem sieci wodociągowej;
- 2) do czasu realizacji zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę dopuszcza się dla terenu 2.T/P wykorzystanie istniejącej infrastruktury wodociągowej, funkcjonującej dla obsługi istniejących obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych;
- 3) dopuszcza się budowę oraz przebudowę sieci wodociągowej.

**§ 14.** W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzania ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków obsługującej zbiorczy system kanalizacyjny;
- 2) dopuszcza się realizację na terenie 2.T/P zbiorników służących do gromadzenia ścieków, okresowo opróżnianych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się budowę oraz przebudowę sieci kanalizacyjnej.

**§ 15.** W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych.

- 1) ustala się, że wody opadowe lub roztopowe w pierwszej kolejności będą zagospodarowane w miejscu ich powstawania;
- 2) w przypadku braku możliwości technicznych odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu drogi publicznej oraz z terenu 2.T/P do gruntu, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do oczyszczalni ścieków obsługującej zbiorczy system kanalizacyjny, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia od istniejących systemów;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących sieci napowietrznych do czasu ich przebudowy lub modernizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych dla nowych inwestycji na całym obszarze objętym planem z wyłączeniem terenów ZL;
- 4) zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

**§ 17.** W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się, że zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia, zasilanych z gazociągu wysokiego ciśnienia poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się budowę oraz przebudowę sieci gazowniczej.

**§ 18. 1.** W zakresie usuwania odpadów stałych:

- 1) nakazuje się wyposażenie każdej działki w miejsca do zbiórki odpadów, z zastrzeżeniem pkt. 2.
- 2) dopuszcza się wspólne użytkowanie urządzeń do selektywnej zbiórki odpadów dla kilku działek budowlanych.

2. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym zakazuje się realizacji zakładów przetwarzania i unieszkodliwiania odpadów.

**§ 19.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 3) ustala się stosowanie własnych, indywidualnych źródeł energii;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z urządzeń kogeneracji rozproszonej z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

**§ 20.** W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się, że obsługa telekomunikacyjna odbywać się będzie:

- 1) wyłącznie w formie kablowej lub radiowej,
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii komórkowej, masztów, anten o konstrukcji masztowej itp. urządzeń telekomunikacyjnych jedynie według przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2. Przepisy szczegółowe dla terenów**

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZL** i **3.ZL**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów 1.ZL i 3.ZL jest las.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt. 2, z wyjątkiem związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa o lasach;
- 2) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania z zakresu urządzeń turystycznych;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie i użytkowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.

4. Zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu rodzimego a najniżej położonym przesłem nie mniejszym niż 0,6 m i o wysokości całkowitej ogrodzenia nie większej niż 1,2 m, z wyjątkiem opisanym w § 22 ust. 5 pkt. 3;

5. Zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych;

6. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną od drogi 1.KDW oraz drogi powiatowej, sąsiadującej od wschodu z obszarem planu..

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem **2.T/P**:

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 2.T/P są tereny obiektów obsługi technicznej gminy z zakresu infrastruktury wodociągowej i kanalizacyjnej .

2. Ustala się tymczasowy sposób zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa produkcyjna z zakresu produkcji materiałów budowlanych, przetwórstwa drewna, produkcji mebli, przetwórstwa rolno-spożywczego;
- 2) składy i magazyny;

3) usługi administracyjno-biurowe realizowane jako kontynuacja istniejącego sposobu zagospodarowania, do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, nie dłużej jednak niż przez okres 30 lat od dnia wejścia w życie ustaleń planu.

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów produkcyjnych, magazynowych i składowych oraz usług służących do ich obsługi, zgodnie z ust. 2;
- 2) w zakresie obsługi infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizacji obiektów, urządzeń i budowli technicznych dla obsługi sieci uzbrojenia terenu, w tym stacji transformatorowych;
- 3) zakazuje się na terenie funkcjonowanie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.

4. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 2.000m<sup>2</sup>;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż: 15 m;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy nie mniejszy niż 0,01;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,9;
- 6) realizacja dachów o dowolnym kształcie połączeń dachowych;
- 7) dowolna kolorystyka budynków.

5. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 2.000 m<sup>2</sup>.

6. Ustala się zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony drogi powiatowej ażurowe, sytuowane w linii rozgraniczającej, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód tj. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) nakazuje się realizację ogrodzenia pełnego lokalizowanego w linii rozgraniczającej z terenami 1.ZL i 3.ZL;
- 3) wysokość ogrodzenia pełnego nie mniejsza niż 2 m oraz nie większa niż 3,5 m.

7. Zasady dotyczące realizacji reklam:

- 1) zakazuje się realizacji wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tablic reklamowych na ogrodzeniach pod warunkiem, że:
  - a) łączna powierzchnia reklamowa reklam zlokalizowanych na ogrodzeniu nie przekroczy 5% jego powierzchni;
  - b) reklama będzie związana z działalnością gospodarczą prowadzoną na terenie;
- 3) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) na drzewach i w zasięgu ich koron,
  - a) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej tj.: latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach;

8. Zasady obsługi infrastruktury technicznej: według § 11-20.

9. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi powiatowej sąsiadującej bezpośrednio od wschodu z obszarem planu;

2) ustala się bilansowane parkingów dla obiektów nowo realizowanych w obrębie działki budowlanej, na której te obiekty się znajdują;

3) wskaźniki miejsc postojowych dla parkingów i garaży:

a) dla samochodów osobowych: nie mniej niż 35 miejsc postojowych na każdych 100 zatrudnionych, z uwzględnieniem miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, według przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym i drogach publicznych,

b) dla samochodów ciężarowych: zgodnie z potrzebami technologicznymi.

10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15%.

### **§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami 4.ZN i 5.ZN:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenów 4.ZN i 5.ZN jest zieleń naturalna.

2. Warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) ustala się zachowanie naturalnego charakteru siedlisk istniejących na terenach:

a) siedlisk pustynnych na terenie 4.ZN,

b) siedlisk wodno-błotnych na terenie 5.ZN;

2) ustala się zachowanie istniejącej ścieżki edukacyjnej;

3) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 4;

4) dopuszcza się realizację elementów zagospodarowania takich jak ścieżki piesze, siedziska i inne elementy małej architektury, w tym altany i wiaty związane z obsługą ruchu turystycznego;

3. Ustala się wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy:

3) wysokość zabudowy: nie więcej niż 5 m;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90%.

4. Zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż z materiałów naturalnych, o wysokości prześwitu pomiędzy poziomem gruntu rodzimego a najniższym położonym przesłaniem nie mniejszym niż 0,6 m i o wysokości całkowitej ogrodzenia nie większej niż 1,2 m;

5. Zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych.

6. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną odpowiednio od dróg: 1.KDW oraz od drogi powiatowej, poprzez tereny sąsiednie.

7. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

### **§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem 6.T:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 6.T są tereny technicznej obsługi gminy.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących liniowych elementów infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację innych elementów sieci uzbrojenia dla obsługi terenu 2.T/P.

3. Ustala się wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 10.000m<sup>2</sup>;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 10.000 m<sup>2</sup>.

5. Zakazuje się realizacji ogrodzeń

6. Zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną od terenu 2.T/P.
8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem 1.KDW:**

1. Ustala się, że przeznaczeniem terenu 1.KDW jest droga wewnętrzna.
2. Warunki i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się zachowanie istniejącej drogi wewnętrznej, obecnie śródleśnej, jako duktu leśnego z prawem do remontów, rozbudowy i przebudowy;
  - 2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 4 m do 6 m, według rysunku planu;
  - 3) ustala się zagospodarowanie drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego;
  - 4) ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 0%;
3. zakazuje się realizacji tablic i urządzeń reklamowych.
4. Ograniczenia i szczególne uwarunkowania zagospodarowania terenu: dopuszcza się w pasie drogowym umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą.
  5. Zasady obsługi infrastruktury technicznej:
    - 1) ogólne zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – według § 11-20;
    - 2) dopuszcza się obsługę infrastrukturą techniczną z istniejących i projektowanych przewodów, przebiegających w sąsiedztwie terenu.
6. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

**Rozdział 3.**

**Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 26.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sadowne.

**§ 27.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący Rady Gminy Sadowne**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH W OBRĘBIE WSI ZIELENIEC - ETAP I

## RYSUNEK PLANU

skala 1:1 000

załącznik nr 1 do uchwały nr XXXII/137/2017 Rady Gminy Sadowne z dnia 10 lutego 2017 r.

**KIERUNKI ROZWOJU OBSZARÓW OSADNICZYCH**

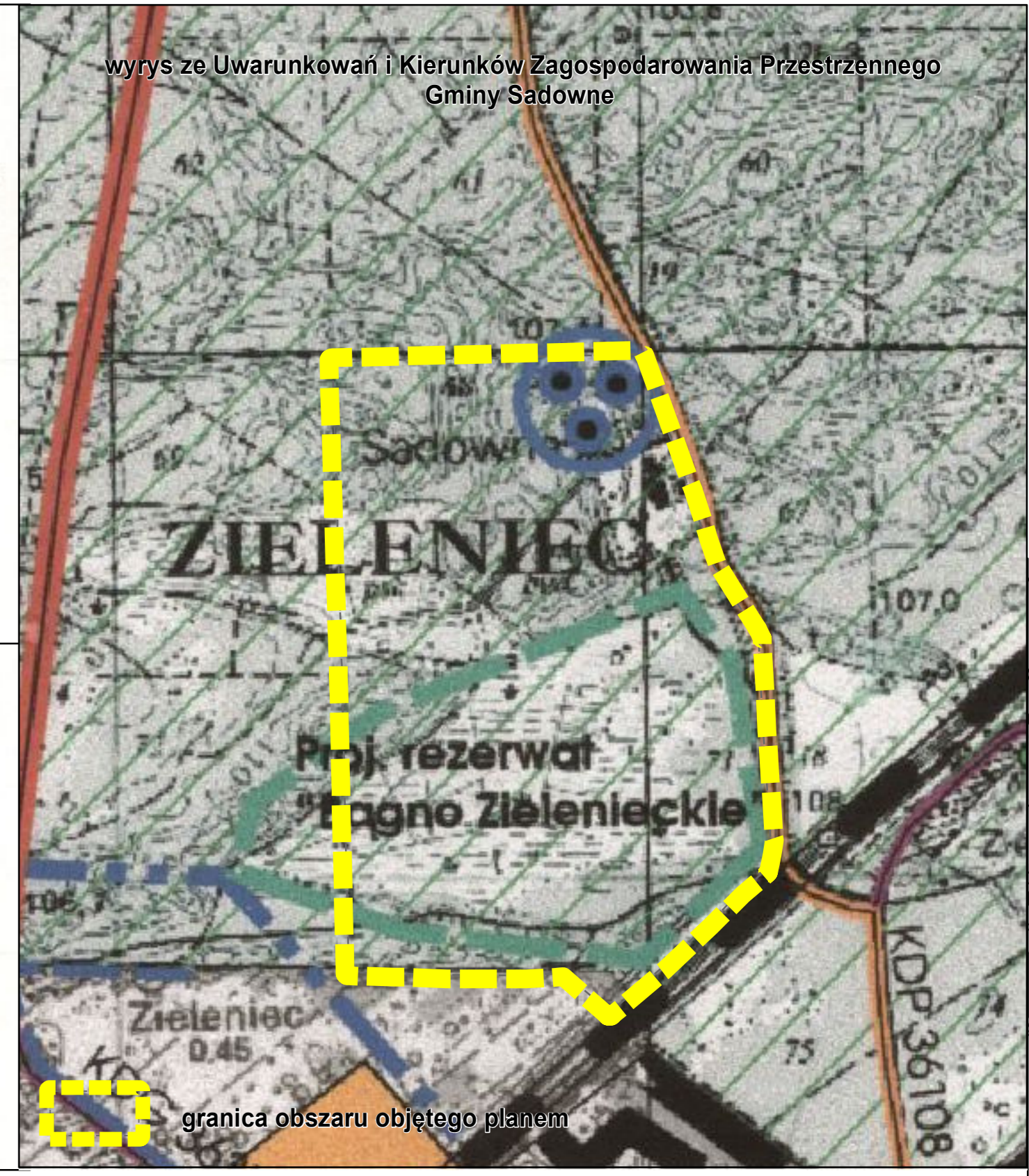
- GRANICE OBSZARÓW ZE WSKAZANIEM DO PODLEGMOWANIA ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ
- OBSZARY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OBSZARY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY LETNISKOWEJ I ZAGOSPODAROWANIA TURYSTYCZNEGO

**KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

- ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- SIĘĆ WODOCIĄGOWA W BUDOWIE
- PROJEKTOWANA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- STACJE WODOCIĄGOWE

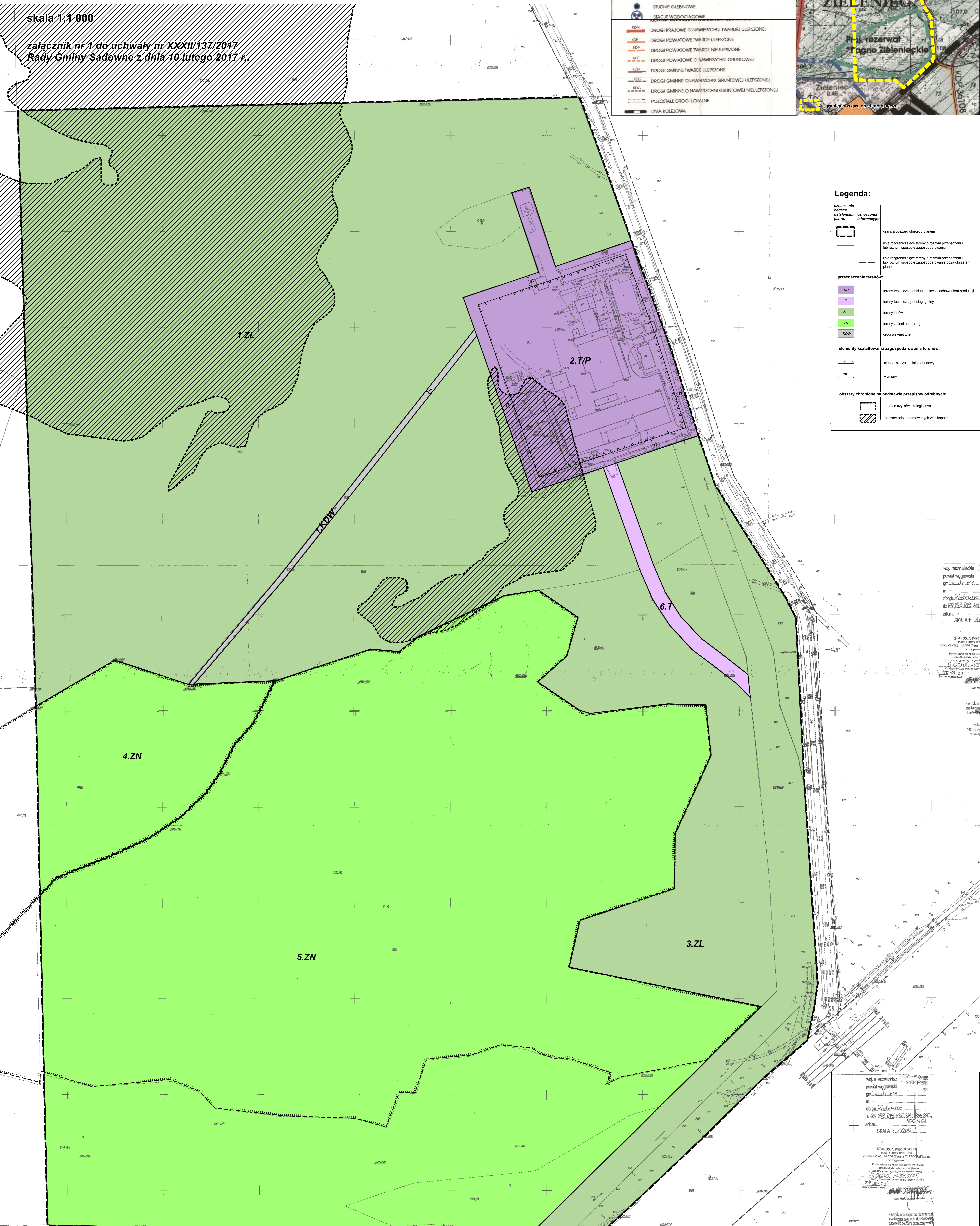
**KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY DROGOWEJ**

- DROGI KRAJOWE O NAWIERZCHNI TWARDEJ ULEPSZONEJ
- DROGI POWIATOWE TWARDE ULEPSZONE
- DROGI POWIATOWE O NAWIERZCHNI GRUNTOWEJ
- DROGI GMINNE TWARDE ULEPSZONE
- DROGI GMINNE O NAWIERZCHNI GRUNTOWEJ ULEPSZONEJ
- DROGI GMINNE O NAWIERZCHNI GRUNTOWEJ NIEULEPSZONEJ
- POZOSTAŁE DROGI LOKALNE
- LINIA KOLEJOWA



### Legenda:

oznaczenia będące ustalaniem planu	oznaczenia informacyjne
	granica obszaru objętego planem
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania poza obszarem planu
<b>przeznaczenie terenów:</b>	
	tereny technicznej obsługi gminy z zachowaniem produkcji
	tereny technicznej obsługi gminy
	tereny lasów
	tereny zieleni naturalnej
	stopy wewnętrzne
<b>elementy kształtowania zagospodarowania terenów:</b>	
	nieprzekraczalne linie zabudowy
	wymiary
<b>obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych:</b>	
	granice użytków ekologicznych
	obszary udokumentowanych złóż kopalin



wg. mapy województwa łódzkiego, powiat łódzki, gmina Sadowne, obręb 30.108, ark. m. 1000

SKALA 1:1000

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

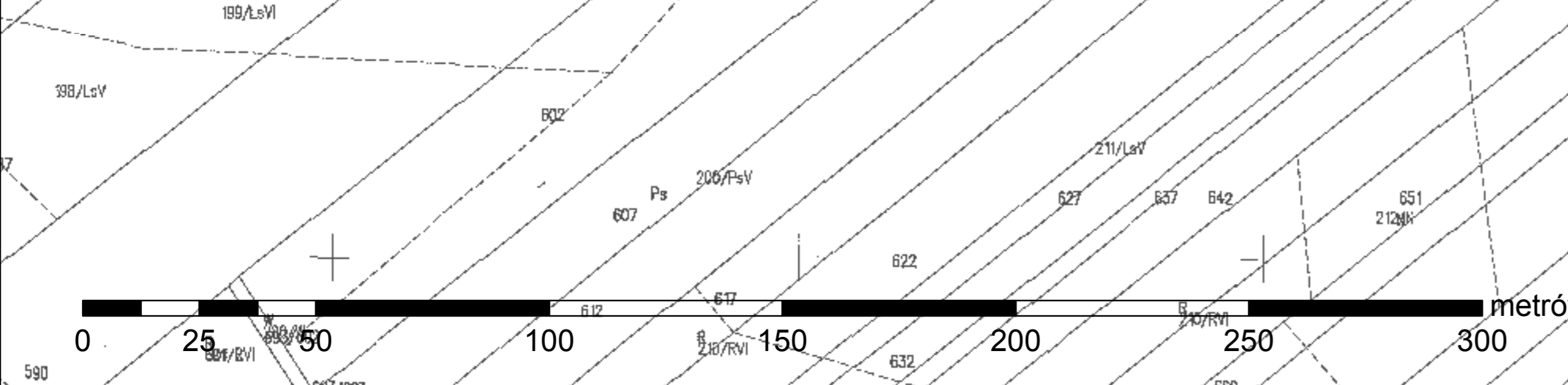
STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY

STANOWISKO WYKONAWCY



Sporządził:	Woj Gminy Sadowne
Wzrost:	
Termin planu:	Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego dla terenów zlokalizowanych w obrębie wsi Zieloniec - etap I
Zespół projektowy:	mgr inż. arch. Marek Bociek mgr inż. arch. Marek Bociek mgr inż. arch. Marek Bociek
Data opracowania:	1.10.2017



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXII/137/2017  
 Rady Gminy Sadowne  
 z dnia 10 lutego 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO  
 PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH  
 W OBRĘBIE WSI ZIELENIEC - ETAP I**

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres* zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwag z dnia .....		Uwagi
						uwzględniona	nieuwzględniona	uwzględniona	nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7		8		9
<b>UWAGI ZŁOŻONE W WYNIKU WYŁOŻENIA PROJEKTU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU</b> W trakcie wyłożenia nie złożono uwag do projektu planu										

**Przewodniczący Rady Gminy**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXII/137/2017  
Rady Gminy Sadowne  
z dnia 10 lutego 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY, ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) – zadania własne gminy.

**§ 2.** Inwestycje z zakresu liniowych elementów infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, nie zostały ustalone w niniejszym planie miejscowym, ponieważ są one i będą one realizowane dla obsługi obszaru planu poza jego granicami, w sąsiadujących z nim bezpośrednio drogach publicznych - nie ma więc potrzeby rozstrzygnięcia o sposobie ich realizacji.

**§ 4.** Inwestycje z zakresu urządzeń obsługi systemów wodociągowych - ujęcia wody - to istniejące ujęcie wody zakładów silikatowych - które pozostanie w dotychczasowym stanie własnościowym - nie ma konieczności jego rozbudowy dla potrzeb zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

**§ 5.** W związku z powyższym nie określa się zasad i sposobów finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

**Przewodniczący Rady Gminy Sadowne**

## UZASADNIENIE

Celem opracowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla terenów zlokalizowanych w obrębie wsi Zieleniec - Etap I** jest uszczegółowienie ustaleń *Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Sadowne* poprzez określenie przeznaczenia terenów i warunków ich wykorzystania i zabudowy. Dostosowanie do zapisów *Studium...* "polega na wskazaniu terenów technicznej obsługi gminy, w tym z zachowaniem produkcji, terenów lasów, zieleni naturalnej oraz terenów dróg wewnętrznych.

W *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Sadowne (z 2001 roku)* działki będące w granicach planu miejscowego należą do terenów "stacji wodociągowych". Jednocześnie w części tekstowej *Studium* sugeruje w tym rejonie:

### ***ST - strefa rozwoju turystyki i rekreacji:***

*Charakterystyka strefy: obejmuje obszary kwalifikujące się - ze względu na wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe - do rozwoju zabudowy lotniskowej i infrastruktury turystycznej. Na terenie gminy strefa ta obejmuje:*

- *tereny dla turystyki pobytowej obejmujące rozproszoną zabudowę wsi Krupieńskie i Zieleniec leżące w sąsiedztwie kompleksu lasów.*

***Proponowany kierunek rozwoju: określenie dalszego rozwoju poszczególnych obszarów w planach szczegółowych z uwzględnieniem specyfiki każdego obszaru i dostosowaniem do potrzeb i możliwości rozwoju."***

W kierunkach rozwoju zabudowy zapisano, iż

***Zabudowa przemysłowa jest słabo rozwinięta na terenie gminy Sadowne i dotyczy głównie zakładu produkcji materiałów budowlanych. Negatywne oddziaływanie na środowisko przyrodnicze gminy, ze względu na emisję gazów, pyłów i ścieków, mieści się w granicach dopuszczalnej uciążliwości"***

**Studium dopuszcza więc utrzymanie istniejącej zabudowy, dość nieprecyzyjnie wskazując kierunki przekształceń poszczególnych stref.**

Ogółem powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 85,72 ha. Plan określa przeznaczenie terenów jak następuje:

- 1) tereny technicznej obsługi gminy z zachowaniem produkcji - oznaczone symbolem przeznaczenia T/P;
- 2) tereny technicznej obsługi gminy - oznaczony symbolem przeznaczenia T;
- 3) tereny lasów – oznaczone symbolem przeznaczenia ZL;
- 4) tereny zieleni naturalnej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZN;
- 5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone symbolem przeznaczenia KDW;

Plan uwzględnia, zgodnie z art. 1 ust. 2-4 w związku z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez wyznaczenie linii zabudowy, ograniczeń w realizacji ogrodzeń i reklam;

2) walory krajobrazowe - poprzez zachowanie istniejących lasów i terenów zieleni naturalnej jako elementów krajobrazu naturalnego;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez ustalenie zasad odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ochronę lasów;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez na części ustalenie wysokich wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, ustalenie wskaźników miejsc do parkowania samochodów dla osób z karta parkingową; niemieszanie funkcji produkcyjnych z funkcjami chronionymi;

5) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz wskaźników ich zagospodarowania adekwatnych do położenia w terenach podmiejskich, z uwzględnieniem atrakcyjności sąsiedztwa drogi krajowej nr 50, z zachowaniem istniejącego zagospodarowania terenu z możliwością zmiany sposobu użytkowania na funkcje zbliżone do obecnych (fabryka silikatów);

6) prawo własności - poprzez dopuszczenie zachowania istniejącego zagospodarowania oraz wskazanie terenów w sposób umożliwiający ich podział na działki zgodne z ustaleniami planu;

7) potrzeby interesu publicznego - poprzez zachowanie terenów leśnych oraz zieleni naturalnej użytków ekologicznych, z dopuszczeniem turystyczno-rekreacyjnego wykorzystania lasów;

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez szczegółowe zapisy ustalające zasady rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej, przy ograniczeniu możliwości w tym zakresie wynikającym z faktu, że plan nie obejmuje dróg publicznych, w których mogą być prowadzone elementy liniowe infrastruktury technicznej;

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - poprzez przeprowadzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 22 września 2016r. do 21 października 2016 r.

10) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, kompletowanie dokumentacji planistycznej - na każdym etapie sporządzania projektu planu była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności (tego wymagające) były publikowane w prasie miejscowej, Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Sadowne;

11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie zasad rozbudowy systemu wodociągowego w obszarze planu.

Plan nie uwzględnia:

1) wymagań ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

3) walorów architektonicznych

ze względu na brak tych zagadnień w obszarze objętym planem.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym uwzględniając zgłaszane wnioski i uwagi - poprzez ograniczenie projektowanej zabudowy do terenu już zabudowanego, ograniczenie intensyfikacji zabudowy (poprzez wskazanie na przeważającej części obszaru działek o powierzchni 2000 m<sup>2</sup>) wynikające z faktu położenia obszaru planu w parku krajobrazowym, wśród kompleksów leśnych. Wprowadzono zapisy zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów lasów i zieleni naturalnej użytków ekologicznych oraz zachowania powiązań przyrodniczych przebiegających przez obszar planu.

Przeprowadzono analizy:

1) ekonomiczne - opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego - analiza ta wykazała, że w pierwszych 5-ciu latach wielkość nakładów, jakie gmina będzie musiała ponieść na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (należące do zadań własnych gminy) będzie mniejsza od dochodów do budżetu z tytułu podatków lokalnych uzyskanych z obszaru objętego planem, przy czym założono, że w latach kolejnych nakłady na inwestycje również będą nieznaczne, zaś przychody będą nieznacznie rosły;

2) środowiskowe - opracowano prognozę oddziaływania na środowisko, wykazującą, że planowane przeznaczenie gruntów nie będzie powodowało trwałego negatywnego wpływu na środowisko - jednocześnie przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z trybem ustawy z dnia 3 października 2018 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 z późn. zm.); na obszarze objętym planem nie występowało o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolne i nieleśne;

3) społeczne - dokonano analizy istniejących po sąsiedzku terenów zabudowy mieszkaniowej jak i usług społecznych jako - z analizy wynika, że obszar objęty planem nie wymaga realizacji obiektów usług społecznych, jako zbyt oddalony od zabudowy mieszkaniowej oraz zagospodarowany zabudową produkcyjną; jednocześnie zanalizowano przydatność terenów leśnych i zieleni naturalnej do turystyki i rekreacji spacerowej.

Przy sytuowaniu nowej zabudowy (i poszczególnych rodzajów przeznaczeń) uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - tj. nie intensyfikując istotnie istniejącego zainwestowania, ograniczając teren budowlany do działki już zabudowanej - jednocześnie chroniąc lasy przed wprowadzaniem w nie zabudowy - nie zwiększając więc rozproszenia zabudowy;

2) planowanie i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej (droga powiatowa Sadowne-Zieleniec) oraz najlepszym (w skali gminy) stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy - istniejąca zabudowa od kilkudziesięciu lat funkcjonuje w obszarze objętym planem - zapisy planu adaptują w znacznym stopniu stan istniejący, nieintensyfikując istotnie zabudowy.

Jednocześnie zagadnienia:

1) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu

2) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów

nie dotyczą obszaru objętego planem.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z wynikami "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Sadowne" wraz z oceną postępów w opracowywaniu planów w zakresie określonym w art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzonej w grudniu 2016 r. i przyjętej uchwałą Rady Gminy Sadowne Nr XXXII/136/2017 z dnia 10 lutego 2017 r., w których to "Analiza" m.in. stwierdza potrzebę prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

z prognozy skutków finansowych wynika, że realizacja ustaleń planu będzie miała istotny wpływ na budżet gminy. Obliczenia dla perspektywy 5-ciu lat od dnia wejście w życie ustaleń planu zakładają przewidywane koszty i dochody do budżetu, co zostało szczegółowo wykazane w prognozie finansowej wykonanej na potrzeby planu.

Przy braku uwag do projektu planu postanowiono o jego przedłożeniu Radzie Miejskiej celem jego uchwalenia.

**Reasumując: obszar objęty planem, położony w centralnej części gminy Sadowne, przy drodze powiatowej Sadowne - Zieleniec, to zespół terenów o stałej od kilkudziesięciu lat formie zagospodarowania: niewielka, centralna część terenów to zakłady produkcyjne, pozostała część obszaru to lasy i zieleń naturalna. Taki stan zagospodarowania plan utrzymuje.**