

Uchwała Nr 2016
Rady Gminy Sadowne
z dnia 2016r.

**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 literowi;
- 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. Ilekroć 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 liniach rozgraniczających w drogach 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 takich jak ścieżki piesze, siedziska i inne elementy małej architektury;
 - 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 2.000m²;
- 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 połaci 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 m².

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 każdym 100 zatrudnionych,
 - 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 najniżej położonym przęsłem 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 10.000m²;
 - 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 m².

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