UCHWAŁA NR VII/42/07
RADY GMINY SADKOWICE
z dnia 26 kwietnia 2007r.
w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Lewin i Rzymiec, gmina Sadkowice

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337) oraz art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 116, poz. 1203 i Nr 141, poz. 1492; z 2005r Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006r Nr 45 poz. 319 i Nr 225, poz.1635) w nawiązaniu do Uchwały Nr 143/XXXVIII/06 Rady Sadkowice z dnia 28 lipca 2006r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Lewin i Rzymiec, gmina Sadkowice, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Lewin i Rzymiec, gmina Sadkowice (uwagi nie wpłynęły).

2. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Lewin i Rzymiec, gmina Sadkowice z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice.

3. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania nie występują.

4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Lewin i Rzymiec, gmina Sadkowice zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach - integralnych części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będących załącznikami Nr 1 i 2 do uchwały.

5. Granice obszarów objętych miejscowym planem, o którym mowa w ust.1, są określone na rysunkach planu miejscowego.

6. Obowiązujący zakres rysunków planu miejscowego obejmuje:
a) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu,
b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
c) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu oraz linii zabudowy,
d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
e) nieprzekraczalne linie realizacji ogrodzeń,
f) zwymiarowanie linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii realizacji ogrodzeń w metrach.

7. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości zero procent.

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

2. Ilekroć w miejscowym planie jest mowa o:

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

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

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

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

5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 3 niniejszego paragrafu;

6) "działce budowlanej" - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej są zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

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

8) "nieprzekraczalnej linii realizacji ogrodzeń" - należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone ogrodzenia lub ich fragmenty bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu, powodującego zbliżenie ogrodzenia do przyległych ulic lub innych wskazanych planem elementów zagospodarowania terenu;

9) "udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla poszczególnego terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;

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

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

12) "zabudowie wolnostojącej" - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym odległość budynku mieszkalnego do granicy działki budowlanej wynosi minimum 3m;

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

14) "przepisach szczególnych" należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczania w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

1) "tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej", oznaczonym symbolem "MW", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

2) "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami", oznaczonym symbolem "MNu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych w ramach działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
   a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) projektowanych budynków o funkcjach: administracji, kultury, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m^2), gastronomii, usług (z wyłączeniem stacji paliw) wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym,

   z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

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

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

5) "tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych", oznaczonym symbolem "RM", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie, w skład której wchodzi budynek mieszkalny,

budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego, z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną w tym lokalnymi ujęciami wody;

6) "tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacyjne stacje bazowe", oznaczonym symbolem "T", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych – masztów telefonii komórkowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

4. Na obszarach objętych miejscowym planem ustala się zasady zabudowy:

1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 2 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
   a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku zmiany planu,
   b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany planu;

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

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

4) w pasach terenu o szerokości:
   a) 7,5m od osi linii elektroenergetycznej 15kV,
   b) 7,5m od osi stacji transformatorowych słupowych,
   określonych na rysunku planu jako linia zabudowy, dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami szczególnymi;

5) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
   a) w terenach o przeznaczeniu tereny usługowe minimum:
      - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
      - dla pozostałych obiektów usługowych - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100m^2 powierzchni użytkowej,
   b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, maksimum - 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
   c) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach;

6) przepis zawarty w pkt. 5 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;

7) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest usytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m

od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

8) w terenach określonych planem, obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;

9) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulic:
   a) z prefabrykatów betonowych,
   b) o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%;

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

11) w obszarach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości a w związku z tym nie określa się szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 2
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach.

§ 3. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 9 - wieś Lewin wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku miejscowego planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 1 symbolem **9.27.MNu**:
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zasady zabudowy:
      - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
      - budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 8m,
      - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
      - połacie dachowe budynku mieszkalnego symetryczne i o nachyleniu od 50% do 100%,
      - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 18% do 70%,
      - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,
   b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
      - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
      - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
      - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 30% działki budowlanej,
      - obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia, docelowo z wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowu, do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) na elewacjach budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:
- płaskich przylegających do ściany,
- o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,

h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 1 symbolem **9.28.RM**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
- zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
- budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 8m,
- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9m,
- połacie dachowe budynku mieszkalnego symetryczne i o nachyleniu od 50% do 100%,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20% do 70%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej30% działki budowlanej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 30DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
- obowiązuje zachowanie standardów emisyjnych na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do terenu zapewniają drogi gospodarcze na nieruchomościach wchodzących w skład gospodarstwa rolnego w tym poprzez teren o symbolu 9.29.RO, posiadające połączenie z drogą wewnętrzną wsi Lewin (działka Nr 276/1) oraz z drogą powiatową Nr 4123E,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie terenu,
e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia, docelowo z wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowu, do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
g) teren stanowi jedną działkę budowlaną zabudowy zagrodowej.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 1 symbolem **9.29.RO**:
1) przeznaczenie: tereny rolnicze – ogrody;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów bezpośrednio związanych z produkcją ogrodniczej,
b) dopuszczalna realizacja altany o powierzchni do 20m^2,
c) dostępność komunikacyjną do terenu zapewniają drogi gospodarcze na nieruchomościach wchodzących w skład gospodarstwa rolnego w tym posiadające połączenie z drogą wewnętrzną wsi Lewin (działka Nr 276/1).

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 1 symbolem **9.30.T**:
1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacyjne stacje bazowe;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) istniejąca stacja bazowa telefonii komórkowej do zachowania,
b) zakaz realizacji budynków,
c) dostępność komunikacyjną do terenu zapewnia droga gospodarcza posiadająca połączenie z drogą wewnętrzną wsi Lewin (działka Nr 276/1).

§ 4. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 23 - wieś Rzymiec wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku miejscowego planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 2 symbolem **23.05.MW**:
1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 8m,

- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
- połacie dachowe budynków mieszkalnych symetryczne i o nachyleniu od 50% do 100%,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 18% do 70%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,
- dopuszcza się realizację lokali usługowych w istniejącym budynku o funkcji kultury i handlu o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni użytkowej budynku,
- dopuszcza się w obrębie terenu realizację jednego budynku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 40% działki budowlanej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- istniejący drzewostan o charakterze parkowym do zachowania,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica przylegająca do terenu,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia, docelowo z wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowu, do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) na elewacjach budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:
- płaskich przylegających do ściany,
- o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,

h) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 1000 do 2000m^2, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 25m,
- teren stanowi jedną działkę budowlaną zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 2 symbolem **23.06.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:
- zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
- budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 8m,

- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
- połacie dachowe budynku mieszkalnego symetryczne i o nachyleniu od 50% do 100%,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 18% do 70%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,
- istniejąca kapliczka podlega ochronie i jest wskazana do zachowania,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 30% działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia ulica przylegająca do terenu oraz droga wewnętrzna wsi Rzymiec,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z lokalnego ujęcia, docelowo z wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowu, do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) na elewacjach budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:
- płaskich przylegających do ściany,
- o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,

h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 2 symbolem **23.07.R**:

1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz realizacji budynków,
   b) istniejące ujęcie wody do zachowania,
   c) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5m.

Rozdział 3
Postanowienia końcowe

§ 5. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr 30 Rady Gminy Sadkowice z dnia 30 września 1995r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania

przestrzennego gminy Sadkowice (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 14 poz. 123) w zakresie obszarów objętych niniejszym miejscowym planem.

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Jan Idzikowski

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Lewin i Rzymiec, gmina Sadkowice.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Lewin i Rzymiec, gmina Sadkowice został sporządzony w wykonaniu Uchwały Nr 143/XXXVIII/06 Rady Sadkowice z dnia 28 lipca 2006r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi Lewin i Rzymiec, gmina Sadkowice.

Głównym celem opracowania zmiany planu jest:

- zmiana przeznaczenia terenów szkolnych, na których zaniechano działalności o ustalonej funkcji z określeniem nowego przeznaczenia pod mieszkalnictwo z usługami,
- dostosowanie ustaleń planu miejscowego do wymogów ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw prawa materialnego, a w tym zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, lokalnych standardów zagospodarowania oraz szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń zmiany planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarach opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sadkowice".

Podstawowymi ustaleniami STUDIUM dla obszarach są kierunki rozwoju oznaczone symbolem B2 o treści: kierunek rozwoju przestrzennego zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową.

Ustalenia studium nie wykluczają utrzymania istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu.

W ustaleniach zmiany planu miejscowego zostały zrealizowany powyższy kierunek rozwoju przestrzennego poprzez:

a) utrzymanie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w zakresie istniejącej zabudowy (budynków po-szkolnych),
b) utrzymanie istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej w Lewinie,
c) przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową umożliwiając rozbudowę sąsiadującego siedliska rolniczego.

Mając na względzie powyższe należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w zmianie planu miejscowego są zgodne z ustaleniami i przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie 21 dni roboczych. W okresie tym oraz w terminie 14 dni po upływie tego okresu nie wpłynęły uwagi do projektu planu miejscowego.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Celem sporządzenia miejscowego planu jest określenie nowego przeznaczenia terenów szkolnych, na których zaniechano działalności o ustalonej funkcji z określeniem nowego przeznaczenia pod mieszkalnictwo z usługami.

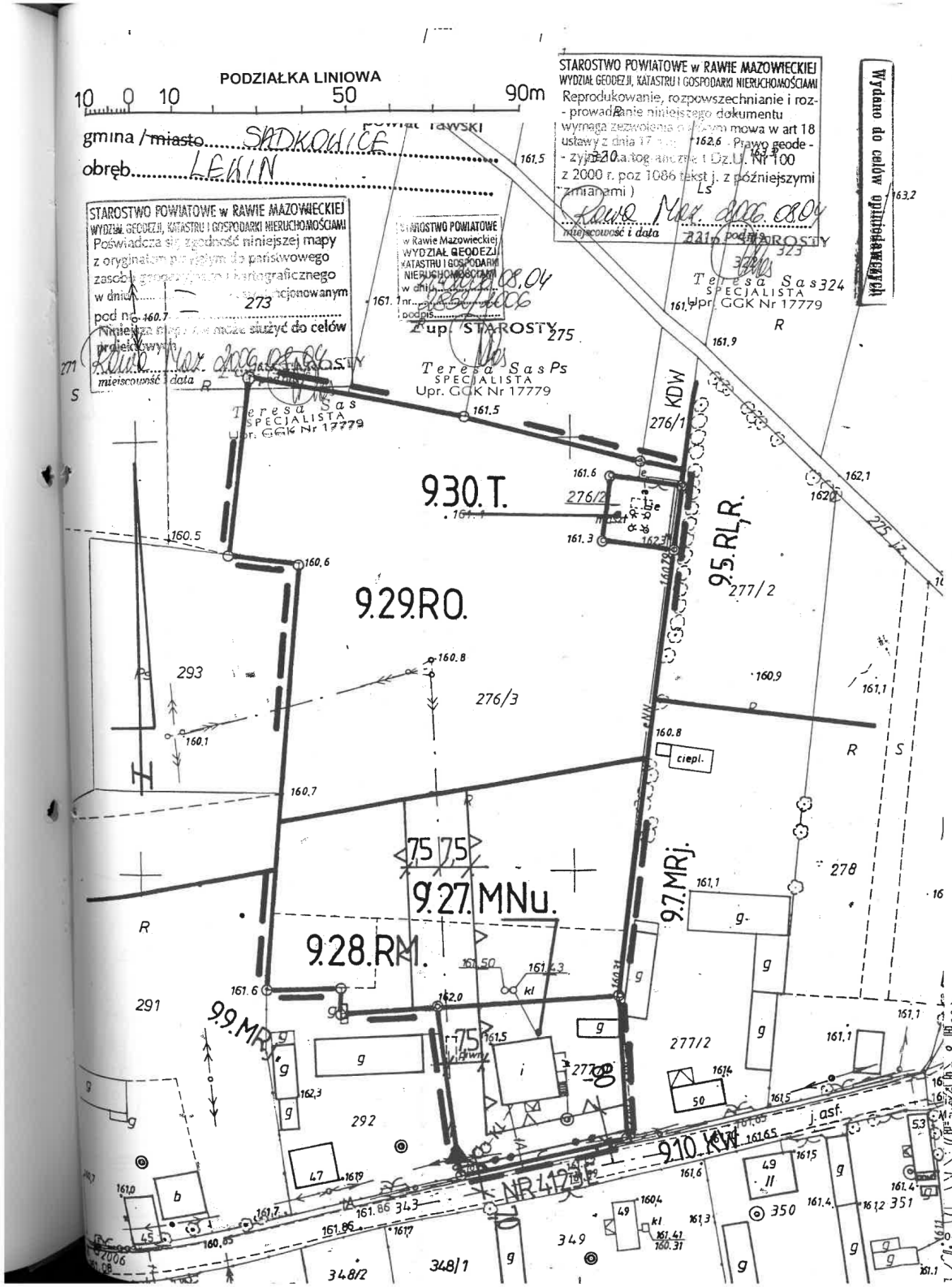
Zestawienie kosztów i efektów wywołanych uchwaleniem planu wskazuje na niewielkie nakłady związane ze sporządzeniem miejscowego planu. Znaczącymi są jednak efekty niemierzalne lub trudno-mierzalne. Należy do nich zapewnienie funkcjonowania istniejących obiektów po-szkolnych w nowej formie jak również zbycie tych obiektów na rzecz innych osób. Jednocześnie należy stwierdzić, że z tytułu zmiany planu nie wystąpią zadania wymagające rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

WÓJT

Leszek Jankowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINA SADKOWICE
FRAGMENT OBSZARU WSI LEWIN
RYSUNEK NR 1

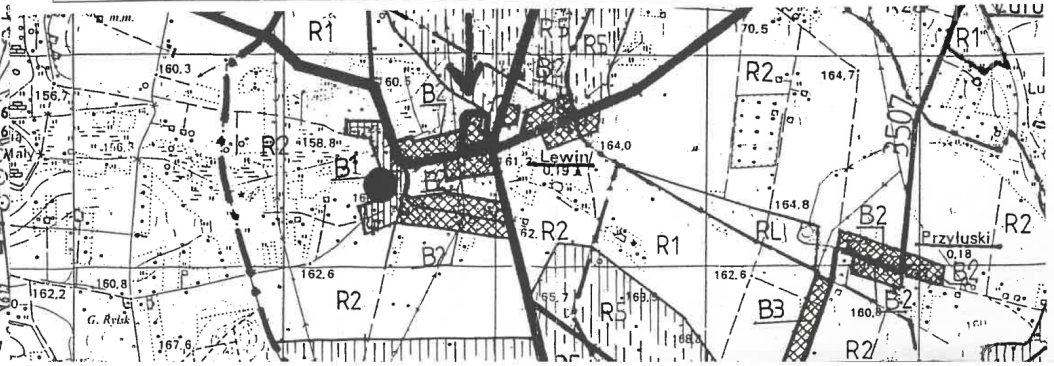
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/42/07
Rady Gminy Sadkowice z dnia 26 kwietnia 2007r.
SKALA 1:1 000



LEGENDA RYSUNKU PLANU

9.27.MNu	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego.
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
12,5	Zwymiarowanie linii zabudowy oraz nieprzekraczalnej linii realizacji ogrodzeń w metrach.
4123E	Oznaczenie drogi powiatowej
	Linie osiowe sieci infrastruktury technicznej lub jezdni ulic.
E15kV	Oznaczenie linii elektroenergetycznych średniego napięcia
	Stacje transformatorowe (zasada umiejscowienia).
	Nieprzekraczalna linia realizacji ogrodzeń
MRj	Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową
R	Rolnictwo
RL	Leśnictwo
KW	Droga wojewódzka (uzupełniająca)
Oznaczenia przeznaczenia terenu w obszarze polanu miejscowego	
MNu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
RO	Tereny ogrodów
T	Tereny infrastruktury technicznej – telekomunikacyjne stacje bazowe
RM	Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych

WYRYS
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice
Skala 1 : 25 000
- granice terenu objętego zmianą planu miejscowego



OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze zmiany planu
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

PODZIAŁKA LINIOWA

10 0 10 50 90m

ZASADNICZEJ

Wydano do celów opiniodawczych

w SKALI 1:1000 Nr ark. mapy 123.223.181

woj. Łódzkie powiat rawski

gmina / miasto SADKOWICE

obręb dr. 180 RZYMIEC

STAROSTWO POWIATOWE w RAWIE MAZOWIECKIEJ
WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
Reprodukowanie, rozpowszechnianie i roz-
- prowadzanie niniejszego dokumentu
wymaga zezwolenia o k
ustawy z dnia 17 ma
- zyjne i kazogr
z 2000 r. poz 1086 tekst
zmianami)
Rawa Maz. 2006.08.04
miejscowość i data

STAROSTWO POWIATOWE w RAWIE MAZOWIECKIEJ
WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU I GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI
Poświadcza się zgodność niniejszej mapy
z oryginałem przyjętym do państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego
w dniu 181 zinwentaryzowanym
od nr
Niniejsza mapa nie może służyć do celów
projektowych
Rawa Maz. 2006.08.04
miejscowość i data podpis

STAROSTWO POWIATOWE
w Rawie Mazowieckiej
WYDZIAŁ GEODEZJI
KATASTRU I GOSPODARKI
NIERUCHOMOŚCIAMI
w dniu 28.04.2006
nr 2006
podpis

Teresa Sas
SPECJALISTA
Upr. GGK Nr 17779

NR3502 3502E 23.1.KG 23.4.R,RL. 23.05.MW. 23.07.R 23.06.MNu. 120 60

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINA SADKOWICE
FRAGMENT OBSZARU WSI RZYMIEC
RYSUNEK NR 2

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/42/07
Rady Gminy Sadkowice z dnia 26 kwietnia 2007r.
SKALA 1:1 000

LEGENDA RYSUNKU PLANU

9.27.MNu	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego.
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy.
12,5	Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.
3502E	Oznaczenie drogi powiatowej
R	Rolnictwo
RL	Leśnictwo
KG	Droga gminna
	Oznaczenia przeznaczenia terenu w obszarze polanu miejscowego
MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MNu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
R	Tereny rolnicze

WYRYS
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sadkowice
Skala 1 : 25 000
- granice terenu objętego zmianą planu miejscowego

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze zmiany planu
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.

