UCHWAŁA NR XIII/95/2003
RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU
z dnia 25 listopada 2003 roku
ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 322 poz. 10337 z dnia 31 grudnia 2003 roku.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zwoleń

Na podstawie art. 26 w związku z art. 7, 8, 9, 10, 11, 28 Ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r., nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami) w nawiązaniu do art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. nr 142 z 2001r. poz.15914 z późniejszymi zmianami),

uchwala się
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zwoleń, obejmującą całość gruntów miasta w granicach administracyjnych o powierzchni 1578 ha, zwaną dalej planem.

ROZDZIAŁ I
Ustalenia ogólne

§1

1. Plan obejmuje obszar miasta Zwoleń w granicach administracyjnych, określony na załączniku graficznym, który stanowi jego integralną część.
2. Celem planu jest ochrona interesu publicznego, lokalnego i ponadlokalnego, na projektowanym obszarze w zakresie, między innymi:
   1) realizacji prawidłowego układu zabudowy i zagospodarowania terenu,
   2) realizacji prawidłowego układu komunikacyjnego,
   3) zabezpieczenia terenów pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej miasta,
   4) uzyskania ładu przestrzennego,
   5) umożliwienia działalności inwestycyjnej różnorodnym podmiotom gospodarczym sektora publicznego i prywatnego,
   6) minimalizacji konfliktów pomiędzy użytkownikami przestrzeni i optymalizacji korzyści płynących z ich działalności,
   7) ochrony elementów dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego.

§2

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
   2) tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
   3) tereny mieszkaniowo-usługowe - oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
   4) tereny usług - oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
   5) tereny usług oświaty - oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
   6) tereny usług ochrony zdrowia i ochrony socjalnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**,
   7) tereny usług kultu religijnego - oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**,
   8) tereny zabudowy przemysłowo-usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
   9) tereny urządzeń elektroenergetycznych (istniejących i planowanych, liniowych i punktowych wraz ze strefą oddziaływania) - oznaczone na rysunku planu symbolem **IE,**
   10) tereny urządzeń gospodarki cieplnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **IC**,
   11) tereny urządzeń gazowniczych (planowany gazociąg wysokoprężny wraz ze strefą oddziaływania) - oznaczone na rysunku planu symbolem **IG**,
   12) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę - oznaczone na rysunku planu symbolem **IW**,
   13) tereny urządzeń gospodarki ściekowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **IŚ**,
   14) tereny gospodarki odpadami - oznaczone na rysunku planu symbolem **IO**,
   15) tereny komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem **K**, w tym: drogi ekspresowe **KS**, główne ruchu przyspieszonego **KGP,** zbiorcze **KZ,** lokalne **KL,** dojazdowe **KD,**
   16) tereny obsługi komunikacji - oznaczone na rysunku planu symbolem **KK**,
   17) tereny rekreacyjno-sportowe - oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
   18) tereny turystyczno-wypoczynkowe - oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
   19) tereny ogrodów działkowych - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD,**
   20) tereny zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZU**,
   21) tereny cmentarzy - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
   22) tereny nadrzecznej zieleni śródmiejskiej - oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**,
   23) tereny gospodarki rolnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **RO**,

24) tereny ekstensywnego rolnictwa - oznaczone na rysunku planu symbolem **RE**,
25) tereny zabudowy zagrodowej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**.

2. Plan ustala:
1) przeznaczenie podstawowe z podziałem na strefy funkcjonalne określone liniami rozgraniczenia,
2) przeznaczenie uzupełniające,
3) zasady, standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy.
3. Plan uwzględnia szczególne warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury oraz ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także wymagania osób niepełnosprawnych, według przepisów szczególnych i odrębnych.

§3

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
2. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu, w granicach obszaru objętego planem, są linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu podstawowym.
3. Przebieg linii rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu może być zmieniony w wyniku sporządzenia zmiany planu, stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych.

§4

1. Dopuszcza się wprowadzanie innych podziałów terenu w obrębie stref funkcjonalnych ustalonych w planie.
2. Zmiana podziałów terenu w obrębie stref funkcjonalnych winna być poprzedzona koncepcją zagospodarowania, akceptowaną przez odpowiednie organa administracji, według obowiązujących w danym momencie przepisów szczególnych i odrębnych.

§5

1. Jeżeli w przepisach jest mowa o:
1) **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu dla obszaru o którym jest mowa w § 1 niniejszej uchwały,
2) **Obowiązującym planie miasta Zwolenia** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zwolenia uchwalonego Uchwałą Nr III/l18/94 Rady Gminy i Miasta Zwoleń z dnia 10.04.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego nr 13, poz.106 z dnia 30.09.94 r.) z późniejszymi zmianami,
3) **Rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:5000 stanowiący załącznik graficzny do przedmiotowej uchwały,
4) **Przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw oraz aktów wykonawczych,
5) **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na obszarze zdefiniowanym liniami rozgraniczającymi,
6) **Przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
7) **Terenie -** należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony liniami rozgraniczenia na rysunku planu.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia szczegółowe

§6

1. Ustala się podział obszaru objętego planem na strefy funkcjonalne wymienione w ustępach od 3 do 27. Zawarte w nich ustalenia szczegółowe należy stosować w nawiązaniu do ustaleń, o których mowa w §7, §8, §9, §10, §11.
2. Ustala się dla obszaru objętego planem adaptację istniejącej zabudowy. Zabudowa istniejąca może podlegać wymianie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie, remontom, rozbiórce, zgodnie z §6 ust. 3-27, §7, §8, §9, §10, §11 oraz wg przepisów szczególnych i odrębnych. Dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy działki, o ile przepisy szczególne lub odrębne nie stanowią inaczej.

3. Strefa MN - teren zabudowy jednorodzinnej

1) **Podstawowym rodzajem zainwestowania** w obrębie strefy są:
a) budynki mieszkalne jednorodzinne,
b) elementy komunikacji i pozostałej infrastruktury technicznej.
2) **Uzupełniającym rodzajem zainwestowania** w obrębie strefy są:
a) obiekty usługowe spełniające ustalenia zawarte w §6 ust. 6, §7, §8, §9, §10, §11,
b) budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektów zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przejazdy, ogrodzenia, płace pod śmietniki itd.
c) zieleń urządzona, ozdobna, rekreacyjna wraz z elementami małej architektury,

3) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) max. powierzchnia zabudowy terenu pod funkcję podstawową! uzupełniającą do 60%,
b) max. powierzchnia zabudowy terenu działki pod funkcję wyłącznie mieszkaniową do 45%,
c) zabudowę mieszkaniową realizować w układzie budynków wolnostojących, bliźniaczych, szeregowych,

d) minimalna wielkość działek pod zabudowę w układzie budynków wolnostojących - 500 m^2, bliźniaczych - 400 m^2,
e) zalecane szerokości działek dla zabudowy wolnostojącej - 20 m, dla zabudowy bliźniaczej - 15 m,
f) obiekty usługowe realizować jako obiekty wbudowane w budynki o funkcji mieszkaniowej, dobudowy lub jako budynki wolnostojące,
g) wysokość zabudowy - max. 2-3 kondygnacje nadziemne nie przekraczające łącznie wysokości 12,0 m liczonej od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu połaci dachu, z uwzględnieniem §7,
h) podpiwniczenie o wysokości do 1,0 m nad poziom terenu,
i) dachy o dowolnej formie i kształtach o kącie nachylenia połaci około 30°- 40°,
j) obsługa komunikacyjna strefy - ulicami zbiorczymi, lokalnymi, dojazdowymi, według rysunku planu oraz §6 ust. 17, §7, §8, §9 w nawiązaniu do §10, §11,
k) należy zapewnić 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestycji w granicach jej lokalizacji,
l) zieleń należy projektować jako towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i usługowej, rzemieślniczej, o charakterze ozdobnym, izolacyjnym - min. 30% powierzchni działki,

4. Strefa MW- teren zabudowy wielorodzinnej

1) **Podstawowym rodzajem zainwestowania** w obrębie strefy są:
a) budynki mieszkalne wielorodzinne.
b) elementy komunikacji (parkingi, garaże) oraz pozostałe urządzenia infrastruktury technicznej.
2) **Uzupełniającym rodzajem zainwestowania** w obrębie strefy są:
a) obiekty usługowe, w tym usług publicznych, komercyjnych, spełniające ustalenia zawarte w §7 (stosownie do lokalizacji) oraz §8, §9, §10, §11,
b) budynki mieszkalne jednorodzinne - adaptacja,
c) urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przejazdy, ogrodzenia, place pod śmietniki itd.
d) zieleń urządzona wraz z elementami małej architektury.
3) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
a) max. powierzchnia zabudowy terenu pod funkcję podstawową i uzupełniającą do 70%,
b) max. powierzchnia zabudowy terenu działki pod funkcję wyłącznie mieszkaniową do 50%,
c) obiekty usługowe realizować jako obiekty wbudowane w budynki o funkcji mieszkaniowej, lub jako budynki wolnostojące,
d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - do 5 kondygnacji nadziemnych nie przekraczających łącznie wysokości 20,0 m liczonej od poziomu terenu do najwyżej położonego punktu połaci dachu, z zastrzeżeniem §7,
e) podpiwniczenie o wysokości do 1,0 m nad poziom terenu,
f) dachy o dowolnej formie i kształtach o kącie nachylenia połaci około 20°,
g) obsługa komunikacyjna strefy - ulicami zbiorczymi, lokalnymi, dojazdowymi i ciągami pieszojezdnymi, według rysunku planu oraz §6 ust. 17, §7, §8, §9 w nawiązaniu do §10, §11,
h) należy zapewnić 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestycji w granicach jej lokalizacji,
i) zieleń należy projektować jako towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i usługowej, o charakterze ozdobnym, wypoczynkowym z elementami małej architektury, drobnymi urządzeniami sportowo - rekreacyjnymi oraz o funkcji izolacyjnej, głównie w rejonie lokalizacji parkingów osiedlowych, garaży, ciągów komunikacyjnych - min. 30% powierzchni działki,
j) dopuszcza się zamianę sposobu zabudowy w obrębie strefy z zabudowy wielorodzinnej na jednorodzinną, wg ust. 3,

5. Strefa MU - tereny mieszkaniowo-usługowe

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) obiekty o funkcji mieszkaniowej w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej z wbudowaną funkcją handlową i/lub inną usługową, w tym z zakresu usług publicznych, komercyjnych,
b) obiekty usługowe, w tym usług publicznych i komercyjnych.
2. Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy jest:
a) zieleń urządzona o charakterze ozdobnym, rekreacyjnym wraz z elementami małej architektury,
b) elementy obsługi komunikacyjnej strefy,
c) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekt) i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
a) utrzymanie istniejącej skali oraz sposobu zabudowy, historycznego układu urbanistycznego, wg postulatów służb konserwatorskich, zgodnie z §7,
b) utrzymanie wjazdów do wnętrz blokowych, według przepisów szczególnych i odrębnych oraz za zgodą zarządców dróg,
c) likwidacja, wymiana zabudowy wewnątrzblokowej będącej w złym stanie technicznym, według przepisów szczególnych i odrębnych,
d) utrzymanie linii zabudowy od strony ulic, dla obiektów o funkcji podstawowej w linii istniejącej zabudowy, za zgodą zarządców dróg,

e) dla nowoprojektowanej zabudowy należy zapewnić 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestycji w granicach jej lokalizacji,
f) dopuszcza się zmianę funkcji budynków mieszkalnych na obiekty o funkcji usług publicznych, komercyjnych, takich jak: banki, biura, sklepy, restauracje, itp.
g) zabudowa istniejąca może podlegać wymianie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie, remontom, rozbiórce, w taki sposób aby spełniała wymagania osób niepełnosprawnych, wg przepisów szczególnych i odrębnych, w nawiązaniu do sąsiadującej zabudowy w dobrym stanie technicznym,
h) wysokość zabudowy jednorodzinnej - max. około 12 m nad poziom terenu w dostosowaniu do istniejącej zabudowy o charakterze zabytkowym,
i) wysokość zabudowy' wielorodzinnej - max. 20 m nad poziom terenu lub w dostosowaniu do istniejącej zabudowy,
j) nachylenie połaci dachu budynków nowoprojektowanych ustala się w zakresie 20°-40°, w nawiązaniu do zabudowy' istniejącej,
k) zieleń należy kształtować jako towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej i usługowej o charakterze ozdobnym, rekreacyjnym, izolacyjnym - min. 20% powierzchni działki

6. Strefa U - tereny usług

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) obiekty usługowe, w tym o funkcji administracyjnej, sądowniczej, muzea, biblioteki i innych usług publicznych, komercyjnych,
b) obiekty handlu, gastronomii, banki, hotele, dworce autobusowe, inne usługi komercyjne,

2. Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) elementy komunikacji publicznej (ciągi komunikacyjne, place, parkingi itp.),
b) urządzenia infrastruktury technicznej,
c) urządzenia i obiekty budowlane zapewniające możliwość użytkowania terenu zgodnie z funkcją podstawową, jak podjazdy, ogrodzenia, place pod śmietniki, itp.
d) zieleń urządzona.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
a) teren należy kształtować ze szczególną dbałością o ekspozycję strefy, wydobywając jej walory estetyczne - architektoniczno-krajobrazowe, kulturowe, jako element ogólnodostępnych usług budujących wizerunek miasta, w części centralnej - z uwzględnieniem postulatów służb konserwatorskich, według §7,
b) obiekty funkcji podstawowej należy realizować w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania w dobrym stanie technicznym, w formie budynków wolnostojących, dobudów lub zabudowy zwartej, tworzącej wielofunkcyjne kompleksy zabudowy,
c) max. powierzchnia zabudowy pod funkcję podstawową - 70% powierzchni działki,
d) max. wysokość zabudowy około 20,0 m nad poziom terenu przyjmując średnią wartość rzędnej dla danego obiektu lub zespołu obiektów,
e) na obszarze strefy obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb funkcjonowania inwestycji w granicach jej lokalizacji,
f) zieleń należy projektować jako towarzyszącą zabudowie usługowej o charakterze ozdobnym, izolacyjnym - min. 15% powierzchni działki,
g) dopuszcza się w obrębie strefy adaptację istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
h) dopuszcza się w obrębie strefy lokalizację budynku mieszkalnego, jednorodzinnego dla właściciela terenu.

7. Strefa UO - tereny usług oświaty

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) obiekty, urządzenia i tereny związane z usługami oświaty takimi jak szkoły, przedszkola,
b) tereny, obiekty i urządzenia sportu i rekreacji
c) zieleń urządzona, towarzysząca obiektom i urządzeniom,

2. Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) infrastruktura techniczna obsługująca funkcję podstawową,
b) elementy komunikacji, drogi wewnętrzne, podjazdy, parkingi, itp.,
c) usługi towarzyszące funkcji podstawowej i ściśle z nim związane, np.: administracja handel, gastronomia, itp.,
d) lokale mieszkalne dla osób zatrudnionych w obiektach wymienionych w podstawowym rodzaju zainwestowania,
e) obiekty stanowiące zaplecze remontowe dla funkcji podstawowej.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
a) max. powierzchnia zabudowy terenu wynosi 40%,
b) wysokość zabudowy - max. 5 kondygnacji nadziemnych przy założeniu, że rzędna kalenicy dachu wynosi do 20 m nad poziom terenu,

c) usługi towarzyszące funkcji podstawowej i ściśle związane z podstawowym zainwestowaniem, np.: handel, gastronomia, administracja, należy realizować jako funkcję wbudowaną w obiekty funkcji podstawowej lub w formie budynków wolnostojących, dobudów w nawiązaniu do architektury zabudowy o funkcji podstawowej,
d) na obszarze strefy obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestycji w granicach jej lokalizacji,
e) wysokość obiektów zaplecza remontowego ustala się max. do 1 kondygnacji,
f) obiekty budowlane i urządzenia mogą podlegać wymianie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie, remontom, rozbiórce, wg przepisów szczególnych i odrębnych,
g) zieleń w obrębie strefy należy realizować w formie zieleni urządzonej towarzyszącej obiektom kubaturowym, obiektom i urządzeniom sportowo - rekreacyjnym oraz jako zieleń izolacyjną w rejonie obiektów zaplecza remontowego, podjazdów, parkingów,
h) obsługa komunikacyjna obszaru strefy - wg rysunku planu oraz ustaleń §6 ust. 17,
i) obsługa strefy w zakresie infrastruktury technicznej - wg zasad określonych przez dysponentów poszczególnych mediów oraz §9,

8. Strefa UZ - tereny usług ochrony zdrowia. ochrony socjalnej

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) obiekty, urządzenia i tereny związane z ochroną zdrowia i/lub ochroną socjalną takie jak szpitale, przychodnie zdrowia, domy opieki społecznej itp.,
b) zieleń urządzona, towarzysząca obiektom.

2. Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) infrastruktura techniczna obsługująca funkcję podstawową,
b) elementy komunikacji, drogi wewnętrzne, podjazdy, parkingi, itp.,
c) usługi towarzyszące funkcji podstawowej i ściśle z nią związane, np.: handel, gastronomia, administracja itp.,
d) lokale mieszkalne dla osób zatrudnionych w obiektach wymienionych w podstawowym rodzaju zainwestowania,
e) obiekty stanowiące zaplecze remontowe dla funkcji podstawowej.

3. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
a) max. powierzchnia zabudowy terenu wynosi 70%,
b) wysokość zabudowy - max. 5 kondygnacje nadziemne przy założeniu, że rzędna kalenicy dachu wynosi do 20 m nad poziom terenu,
c) usługi towarzyszące funkcji podstawowej i ściśle związane z podstawowym zainwestowaniem, np.: gastronomia, administracja, należy realizować jako funkcję wbudowaną w obiekty funkcji podstawowej lub w formie budynków wolnostojących, dobudów w nawiązaniu do architektury zabudowy o funkcji podstawowej,
d) na obszarze strefy obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestycji w granicach jej lokalizacji,
e) wysokość obiektów zaplecza remontowego ustala się max. do 2 kondygnacji,
f) obiekty budowlane i urządzenia mogą podlegać wymianie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie, remontom, rozbiórce, wg przepisów szczególnych i odrębnych,
g) sposób zagospodarowania i zabudowy terenu powinien dawać możliwość korzystania osobom niepełnosprawnym,
h) zieleń w obrębie strefy należy realizować w formie zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom kubaturowym oraz jako zieleń izolacyjną w rejonie obiektów zaplecza remontowego, podjazdów, parkingów - min. 20% strefy,
i) obsługa komunikacyjna obszaru strefy - wg rysunku planu oraz §6 ust. 17 oraz przepisów odrębnych,
j) obsługa strefy w zakresie infrastruktury technicznej - wg zasad określonych przez dysponentów poszczególnych mediów oraz §9.

9. Strefa UK - tereny usług kultu religijnego

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) tereny i obiekty usług kultu religijnego,
b) zieleń urządzona,

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) urządzenia infrastruktury technicznej związane z prawidłowym funkcjonowaniem i obsługą strefy,
b) parkingi przeznaczone wyłącznie do obsługi strefy w czasie użytkowani terenu obiektu sakralnego,
c) lokale usługowe i mieszkalne bezpośrednio związane z obiektami wymienionymi w podstawowym rodzaju zainwestowania, np. plebanie, księgarnie, świetlice, kluby, itp.

3) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
a) obiekty budowlane i urządzenia mogą podlegać wymianie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie, remontom, rozbiórce, itd. wg §7 oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

4) Nie dopuszcza się w obrębie strefy lokalizacji obiektów nie związanych bezpośrednio z podstawowym rodzajem zainwestowania.

10. Strefa PU - tereny zabudowy przemysłowo-usługowej

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny i obiekty przemysłowe, bazy, magazyny, składy,

b) obiekty usługowe, w tym usług publicznych, komercyjnych, np. administracji, handlu, gastronomii,

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) elementy komunikacji i infrastruktury technicznej.

b) zieleń ozdobna, izolacyjna.

3) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) z uwagi na specyfikę funkcji, szczególnej dbałości w zakresie estetyki wymaga sposób zabudowy, zagospodarowania i utrzymania terenu strefy,

b) max. powierzchnia zabudowy terenu wynosi 60%,

c) na obszarze strefy obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestycji w granicach jej lokalizacji,

d) obsługa komunikacyjna obszaru strefy według rysunku planu, §6 ust. l7 oraz warunków podanych przez zarządców dróg,

e) obsługa strefy w zakresie infrastruktury technicznej - wg zasad określonych przez dysponentów poszczególnych mediów,

f) nowoprojektowaną zabudowę należy realizować jako zabudowę wolnostojącą lub o charakterze zabudowy zwartej, tworzącą wielofunkcyjne kompleksy zabudowy, uzależniając jej charakter, wysokość i gabaryty od pełnionej funkcji oraz charakterystyki technologicznej przedsięwzięcia inwestycyjnego,

g) usługi towarzyszące funkcji podstawowej i ściśle związane z podstawowym zainwestowaniem oraz usługi uzupełniające np.: gastronomia, administracja itp. można realizować jako funkcję wbudowaną w obiekty funkcji podstawowej lub w formie budynków wolnostojących, dobudów w zestawieniu z architekturą obiektów o funkcji podstawowej

h) max. wysokość zabudowy do 15 m wysokości nad poziom terenu przyjmując średnią wartość rzędnej terenu dla danego obiektu lub zespołu obiektów - max. 3 kondygnacje nadziemne,

i) zieleń w obrębie strefy należy realizować w formie towarzyszącej obiektom kubaturowym i parkingom, jako zieleń ozdobną i izolacyjną z doborem gatunkowym roślin,

j) nie dopuszcza się w obrębie strefy lokalizacji budownictwa mieszkaniowego za wyjątkiem budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela nieruchomości.

11. Strefa IE - tereny urządzeń elektroenergetycznych

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny i obiekty energetyczne takie jak GPZ, stacje transformatorowe z zapleczem i z obsługą komunikacyjną,

b) urządzenia sieciowe infrastruktury technicznej, linie przesyłowe itp.

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) zieleń izolacyjna, urządzona,

b) niezbędne elementy pozostałej infrastruktury technicznej.

3) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) wymiary i charakterystykę terenu oraz obiektu energetycznego istniejącego lub projektowanego dostosowuje się do potrzeb technologicznych,

b) dla przebiegu linii wysokiego napięcia, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem E1, o napięciu 110 kV, przyjmuje się strefę oddziaływania min. 20 m od osi przewodu; dopuszcza się dostosowanie strefy oddziaływania do minimalnych wielkości według obowiązujących standardów,

c) dla przebiegu linii wysokiego napięcia, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem E2, o napięciu 220 kV, przyjmuje się strefę oddziaływania min. 35 m od osi przewodu, dopuszcza się dostosowanie strefy oddziaływania do minimalnych wielkości według obowiązujących standardów,

d) dla planowanej linii wysokiego napięcia 110 kV, oznaczonej na załączniku graficznym,

e) symbolem IEp, wyznacza się trasę przebiegu o szerokości około 40 m, wg rysunku planu, pozostawiając teren w dotychczasowym użytkowaniu do czasu realizacji inwestycji,

f) strefa oddziaływania dla urządzeń GPZ 110/15 kV winna zamknąć się w granicach lokalizacji,

g) dopuszcza się modernizację urządzeń i obiektów elektroenergetycznych za zgodą zarządcy,

h) nie dopuszcza się sytuowania obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie oddziaływania linii i urządzeń energetycznych,

4) Obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej w strefie można realizować pod warunkiem spełnienia jednego z warunków:

a) stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej (funkcjonalne, estetyczne),

b) są konieczne do funkcjonowania urządzeń energetycznych.

12. Strefa IC - tereny urządzeń gospodarki cieplnej

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
- a) obiekty i urządzenia ciepłownicze (np. ciepłownie, elektrociepłownie),
- b) sieciowe urządzenia infrastruktury ciepłowniczej (ciepłociągi przesyłowe),

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
- a) zieleń towarzysząca, izolacyjna,
- b) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcję podstawową.

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:
- a) zagospodarowanie terenu oraz wymiary i charakterystykę obiektu ciepłowniczego istniejącego, projektowanego należy dostosowywać do zapotrzebowania oraz warunków technologicznych inwestycji,
- b) według obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

13. Strefa IG - tereny urządzeń gazowniczych

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
- a) obiekty gazownicze (np. planowane stacje redukcyjno - pomiarowe gazu),
- b) sieciowe urządzenia infrastruktury gazowniczej (planowane gazociągi przesyłowe),

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
- a) zieleń towarzysząca,
- b) infrastruktura techniczna obsługująca funkcję podstawową,

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:
- a) wymiary i charakterystykę terenu oraz obiektu gazowniczego istniejącego, projektowanego należy dostosowywać do zapotrzebowania oraz warunków technologicznych,
- b) dla przebiegu planowanego gazociągu wysokoprężnego oznaczonego na rysunku planu symbolem IG, utrzymać pas terenu o szerokości min. 24 m; zaleca się maksymalne zbliżenie planowanej trasy przebiegu gazociągu do istniejącej linii energetycznej; po realizacji gazociągu skorygować szerokość strefy kontrolowanej stosownie do obowiązujących przepisów odrębnych i szczególnych,

4) Obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej w strefie można realizować pod warunkiem spełnienia jednego z warunków:
- a) stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej,
- b) są konieczne do funkcjonowania urządzeń gazowniczych,

14. Strefa IW - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
- a) tereny i obiekty gospodarki wodnej,
- b) sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej.

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
- a) zieleń towarzysząca, urządzona,
- b) infrastruktura techniczna obsługująca funkcję podstawową.

3) Ustała się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy
- a) wymiary i charakterystykę terenu, obiektu gospodarki wodnej istniejącego, projektowanego oraz przebieg sieci, należy dostosowywać do zapotrzebowania oraz aktualnych warunków technologicznych, wg obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- b) według zaleceń zawartych w decyzjach (nie)ustanowionych stref ochrony ujęć wód,
- c) według obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

15. Strefa IS - tereny urządzeń gospodarki ściekowej

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
- a) tereny i obiekty gospodarki ściekowej,
- b) sieciowe urządzenia infrastruktury technicznej,

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
- a) zieleń towarzysząca,
- b) infrastruktura techniczna obsługująca funkcję podstawową,

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:
- a) wymiary i charakterystykę terenu, obiektu gospodarki ściekowej istniejącego, projektowanego oraz przebieg sieci kanalizacyjnej, dostosować do potrzeb i warunków technologicznych, wg przepisów szczególnych i odrębnych,
- b) według zaleceń zawartych w aktualnych decyzjach (nie)ustanowionych stref ochrony.

16. Strefa IO - tereny gospodarki odpadami

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
- a) obiekty, urządzenia i tereny związane z gospodarką odpadami, tzn.: składowaniem, magazynowaniem, unieszkodliwianiem, przetwarzaniem odpadów,

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
- a) liniowe, punktowe, kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej związanej z obsługą strefy,

b) obiekty socjalne i administracyjne związane z obsługą i funkcjonowaniem strefy,
c) zieleń towarzysząca.

3) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) zainwestowanie podstawowe realizuje się według przepisów szczególnych i odrębnych, z zachowaniem wymogów zawartych w §8, §9,
b) tymczasowym rodzajem zagospodarowania strefy jest zieleń nie urządzona,
c) gabaryt, wysokość, ilość kondygnacji, sposób posadowienia, itp. obiektów budowlanych zgodny z wymogami funkcjonalnymi i technologicznymi przyjętej funkcji oraz aktualizowanymi zaleceniami zawartymi w dokumentacjach lokalizacyjnych, według przepisów szczególnych i odrębnych,
d) obsługa komunikacyjna strefy według §6 ust. 17 oraz rysunku planu.

4) Obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej w strefie można realizować pod warunkiem spełnienia jednego z warunków:

a) stanowią uzupełnienie funkcji podstawowej,
b) są konieczne do funkcjonowania urządzeń o funkcji podstawowej.

17. Strefa K - tereny komunikacji

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) pasy drogowe, w rozumieniu ustawy o drogach publicznych,

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny, obiekty i urządzenia związane z gospodarką drogową, obsługą ruchu drogowego, obsługą uczestników ruchu,
b) elementy infrastruktury technicznej,
c) zadrzewienia w pasie drogowym,
d) inne obiekty i urządzenia według przepisów szczególnych i odrębnych,

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzania terenu strefy:

a) w pasie drogowym mogą znajdować się obiekty uznane za zabytki kultury materialnej lub pomniki przyrody ; ustalenie odległości urządzeń inżynieryjnych, drogowych i budowlanych od drzew lub terenów wpisanych do rejestru zabytków lub obszarów objętych ochroną konserwatorską wymaga uzgodnienia z właściwymi terenowo organami administracji,
b) dopuszcza się pozostawienie w dotychczasowym stanie istniejące w pasie drogowym budynki, obiekty inżynierskie i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań zarządu drogi,
c) dopuszcza się umieszczenie w pasie drogowym urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z drogą pod warunkiem, że nie może naruszać elementów technicznych drogi oraz nie może przyczyniać się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi,
d) wykonanie przebudowy lub kapitalnego remontu obiektów i urządzeń, wymaga zgody zarządcy drogi,
e) zabrania się dokonywania w pasie drogowym czynności, które mogłyby powodować niszczenie lub uszkodzenie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości oraz zagrażać bezpieczeństwu ruchu drogowego,
f) zaleca się, zależnie od potrzeby, możliwości technicznych i zachowania bezpieczeństwa ruchu drogowego, w pasie drogowym, sadzić i utrzymywać zieleń, drzewa i krzewy - powierzchnia terenu ze wskazaniem pod zieleń powinna wynosić min. 10% terenu,
g) zaleca się przeprowadzanie systematycznej modernizacji części zadrzewień w pasie drogowym z uwagi na istniejące ciągi infrastruktury technicznej oraz bezpieczeństwo ruchu drogowego,
h) wszystkie projektowane przedsięwzięcia dotyczące obsługi komunikacyjnej stref z istniejących ulic wymagają zgody zarządcy drogi,
i) obiekty i urządzenia w pasie drogowym, przeznaczone dla uczestników ruchu, powinny zapewniać bezpieczeństwo ich użytkowania, w tym również przez osoby niepełnosprawne,
j) rezerwację terenu pod przyszłą budowę lub modernizację dróg realizuje się przez odmowę wydawania zezwoleń budowlanych w obrębie rezerwowanego pasa terenu,
k) w zarezerwowanym pasie terenu mogą być wznoszone tylko tymczasowe budynki lub konstrukcje budowlane, ich usunięcie w wypadku budowy lub modernizacji drogi następuje na koszt właściciela, bez odszkodowania,
l) zarezerwowany pas terenu, o którym mowa w ust. j), powinien być wykorzystany na cele rolnicze lub gospodarcze o tymczasowym charakterze, za zezwoleniem właściwego organu, po zasięgnięciu opinii zarządu drogi,
ł) lokalizowanie zabudowy wzdłuż zarezerwowanych pasów terenu, nowo wybudowanych dróg (w tym obwodnic miejscowości) oraz istniejących dróg może nastąpić tylko w wypadku włączenia ruchu drogowego - spowodowanego tą zabudową - do istniejącej lub projektowanej drogi, wyłącznie w miejscach określonych przez zarząd drogi,
m) napowietrzne linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne, przebiegające wzdłuż pasów drogowych, poza obszarem zabudowanym, powinny być usytuowane poza granicami pasa drogowego, według przepisów szczególnych i odrębnych.

4) Główne zasady realizacji dróg:

a) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających o przekroju jedno - jezdniowym nie powinna być mniejsza niż: w klasie drogi zbiorczej KZ-20 m, w klasie drogi lokalnej KL-15 m, w klasie drogi dojazdowej KD-10 m zalecane 12 m,

b) szerokość pasa terenu rezerwowanego dla drogi w postulowanej klasie S ekspresowej wynosi min. 100 m,

c) szerokość pasa terenu rezerwowanego dla drogi w postulowanej klasie GP głównej ruchu przyspieszonego wynosi min. 60 m,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy od krawędzi jezdni dla obiektów o funkcji mieszkaniowej ustala się: od drogi w klasie drogi ekspresowej - 60 m, w klasie drogi głównej KGP - 50 m, w klasie drogi zbiorczej KZ - 30 m, w klasie drogi lokalnej KL - 15 m, w klasie drogi dojazdowej KD - 12 m,

e) linie zabudowy w obrębie istniejących terenów budowlanych należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,

f) na skrzyżowaniu drogi klasy Z z drogą klasy L lub D powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10 m x 10 m; przy istniejącej zabudowie dopuszcza się nie mniejsze niż 5 m x 5 m, a na skrzyżowaniu drogi klasy L lub D z drogami klasy L lub D, nie mniejsze niż 5 m x 5 m,

g) ulica klasy L lub D w strefie zamieszkania może nie mieć wyodrębnionej jezdni i chodników,

h) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych wzdłuż dróg, tak aby szerokość ścieżki rowerowej nie była mniejsza niż 1,5 m - gdy jest ona jednokierunkowa, 2,0 m - gdy jest dwukierunkowa; przy przebudowie lub remoncie drogi klasy Z i dróg niższych klas dopuszcza się wyznaczenie przy prawej krawędzi jezdni pasa dla rowerów o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, oddzielonego od jezdni znakami poziomymi, wg przepisów odrębnych,

i) dopuszcza się na ulicach klasy Z i niższych klas wykonywanie zatok postojowych dla samochodów osobowych przyjezdni, według zasad podanych w przepisach odrębnych,

j) należy stosować podstawowe środki ograniczające zagrożenia wynikające z negatywnego wpływu drogi na przyrodę, krajobraz, grunty rolne i leśne, w tym wymiary i zagospodarowanie pasa zieleni izolacyjnej, ograniczającego wzajemnie negatywne oddziaływanie drogi i środowiska, powinny być dostosowane do wskazań oceny oddziaływania drogi na środowisko, wg przepisów odrębnych i powinny wynosić co najmniej 3,0 m, jeżeli jest to rząd drzew, żywopłot lub pasmo krzewów, przy czym odległość pnia drzewa od krawędzi jezdni nie powinna być mniejsza niż 3,0 m.

18. Strefa KK - tereny obsługi komunikacji

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny i obiekty związane z obsługą ruchu drogowego,

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny, obiekty usług komercyjnych, np. handel, gastronomia, związane z funkcją podstawową,

b) urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń towarzysząca,

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:

a) gabaryt, wysokość, sposób posadowienia, realizacja, eksploatacja itp. obiektów budowlanych funkcji podstawowej, uzupełniającej, zgodny z wymogami funkcjonalnymi i technologicznymi przedsięwzięcia inwestycyjnego, według przepisów szczególnych i odrębnych,

b) zieleń ozdobna, izolacyjna dostosowana do funkcji podstawowej lub uzupełniającej,

c) elementy niezbędnej infrastruktury technicznej związane z prawidłowym funkcjonowaniem strefy.

19. Strefa US - tereny sportowo - rekreacyjne

1) Podstawowy m rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) obiekty, urządzenia i tereny związane z funkcją sportową i rekreacyjną takie jak: hale sportowe, kryte baseny, boiska, place sportowe, korty tenisowe itp.,

b) zieleń urządzona, towarzysząca obiektom i urządzeniom.

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) usługi komercyjne, publiczne towarzyszące funkcji podstawowej, np.: gastronomia, handel, administracja, itp.,

b) elementy komunikacji, liniowe i punktowe obiekty, urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą strefy,

c) parkingi przeznaczone wyłącznie do obsługi strefy w czasie funkcjonowania urządzeń i budowli,

d) drogi wewnętrzne - dojazdowe,

e) obiekty obsługi sanitarnej i porządkowej,

f) obiekty małej architektury.

3) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

a) max. powierzchnia zabudowy terenu (obiekty, urządzenia sportowe) wynosi 60%,

b) na obszarze strefy obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestycji w granicach lokalizacji,

c) zieleń w obrębie strefy należy realizować w formie towarzyszącej obiektom kubaturowym, urządzeniom sportowym oraz o charakterze wypoczynkowym i parkingom jako zieleń izolacyjną - min. 20% strefy,

d) wysokość zabudowy - max. 2 kondygnacje nadziemne przy założeniu, że rzędna kalenicy dachu wynosi do 12 m nad poziom terenu,
e) dopuszcza się realizację budowli wyższych niż 10 m odnoszących się do wolnostojących, trwale związanych z gruntem urządzeń reklamowych,
f) usługi towarzyszące funkcji podstawowej i ściśle związane z podstawowym zainwestowaniem oraz usługi uzupełniające np.: gastronomia, administracja itp. należy realizować w nawiązaniu do architektury zabudowy o funkcji podstawowej w formie budynków wolnostojących, dobudów lub o charakterze zabudowy zwartej, tworzącej wielofunkcyjne kompleksy zabudowy, według §6 ust. 6,

20. Strefa UT- tereny turystyczno-wypoczynkowe

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) obiekty, urządzenia i tereny związane z funkcją turystyczno-wypoczynkową w tym pola namiotowe, schroniska młodzieżowe, bazy noclegowe, hotele itp.
b) tereny zieleni oraz drzewostany o charakterze parkowym, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody, zadrzewienia i inne obszary zieleni wysokiej i niskiej,
c) zbiorniki wodne,

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) usługi komercyjne, publiczne towarzyszące funkcji podstawowej, np.: gastronomia, handel, administracja, itp.,
b) elementy małej architektury,
c) liniowe, punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:
a) utrzymanie i odtwarzanie cieków i zbiorników wodnych,
b) zachowanie naturalnych elementów oraz przestrzennej ciągłości systemu przyrodniczego,
c) ochrona, utrzymanie i odnawianie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej,
d) wyznaczanie i zagospodarowywanie ciągów pieszych, rowerowych,
e) wprowadzanie elementów małej architektury podkreślającej charakter strefy,
f) parkingi przeznaczone wyłącznie do obsługi strefy, w zieleni towarzyszącej,
g) obiekty budowlane o funkcji podstawowej i uzupełniającej należy realizować według §6 ust. 6 w nawiązaniu do otaczającego krajobrazu, głównie w formie budynków wolnostojących - max. 2 kondygnacje nadziemne przy założeniu, że rzędna kalenicy dachu wynosi do 12 m nad poziom terenu,
h) teren należy kształtować ze szczególną dbałością o ekspozycję strefy, wydobywając jej walory estetyczne, krajobrazowe, kulturowe,

4) Nie dopuszcza się w obrębie strefy:
a) przykrywanie terenu szczelną nawierzchnią,
b) wykonywanie niwelacji terenu,
c) wycinki istniejącego drzewostanu, zadrzewień.

21. Strefa ZD - tereny ogródków działkowych

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) tereny uprawy roślin na wyodrębnionych działkach indywidualnych,
b) ciągi komunikacji wewnętrznej,

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:
a) altany oraz niewielkie budynki gospodarcze,
b) infrastruktura techniczna obsługująca funkcję podstawową,
c) budynki administracyjne, rekreacyjne z urządzeniami towarzyszącymi oraz elementami małej architektury,
d) parkingi przeznaczone wyłącznie do obsługi strefy,
e) zieleń urządzona, towarzysząca obiektom budowlanym i ciągom komunikacyjnym.

3) Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
a) zagospodarowanie terenów działkowych należy realizować zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych,
b) proponuje się ujednolicenie formy budynków gospodarczych i altan ustalając max. powierzchnię zabudowy do 30 m^2 oraz dwuspadowe dachy o kącie nachylenia około 20°,
c) budynki administracyjne - parterowe, z dachem wielospadowym o kącie nachylenia około 20°,
d) zabrania się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z funkcją podstawową,
e) dopuszcza się lokalizację elementów sieciowych naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej nie związanych z funkcjonowaniem ogrodów,
f) obowiązuje zakaz hodowli zwierząt,
g) obowiązuje zakaz stosowania chemicznych środków nawożenia i ochrony roślin,
h) zieleń w obrębie strefy należy realizować jako ozdobną, izolacyjną, towarzyszącą parkingom oraz jako zieleń ozdobną w rejonie budynków administracyjnych, urządzeń rekreacyjnych, małej architektury,

22. Strefa ZU - teren zieleni urządzonej

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny zieleni oraz drzewostany o charakterze parkowym, w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody, związane z funkcją wypoczynkową, rekreacyjną,

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) elementy małej architektury,

b) liniowe, punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:

a) wprowadzanie ciągów pieszych, rowerowych,

b) wprowadzanie elementów małej architektury podkreślającej charakter strefy,

c) dopuszcza się lokalizację niewielkich urządzeń (obiektów tymczasowych funkcjonujących sezonowo dla zwiększenia atrakcyjności strefy),

d) wprowadzenie liniowych, punktowych elementów infrastruktury technicznej związanych z podstawowym rodzajem zainwestowania,

e) odnawianie i utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej,

f) utrzymanie i odtwarzanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych,

g) zachowanie przestrzennej ciągłości elementów systemu przyrodniczego,

h) uwzględnianie postulatów służb konserwatorskich, według rysunku planu,

4) Nie dopuszcza się w obrębie strefy

a) lokalizacji stałych obiektów kubaturowych

b) przykrywania terenu szczelną nawierzchnią,

c) wykonywania niwelacji terenu,

d) wycinki istniejącego drzewostanu, zadrzewień,

23. Strefa ZC - tereny cmentarzy

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny, obiekty i urządzenia związane z pochówkiem zmarłych, według ustaw szczególnych i odrębnych,

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny zieleni urządzonej oraz obiekty małej architektury,

b) liniowe, punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji związane z obsługą strefy,

c) parkingi przeznaczone wyłącznie do obsługi strefy w czasie funkcjonowania urządzeń i budowli,

d) obiekty obsługi sanitarnej, porządkowej i administracyjnej ściśle związane z podstawowym zainwestowaniem,

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:

a) teren obecnego cmentarza pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu ze wskazaniem prowadzenia systematycznych prac porządkowych i remontowo-modenizacyjnych, z uwzględnieniem §7,

b) tereny wskazane dla poszerzenia cmentarza mogą zostać uruchamiane na podstawie projektu zagospodarowania nowej części cmentarza, jako kontynuacja istniejącej kompozycji obiektu.

24. Strefa ZN - tereny nadrzecznej zieleni śródmiejskiej

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny zieleni niskiej o charakterze łąkowo-pastwiskowym wraz z zadrzewieniami i zakrzewieniami, związane z doliną rzeki Zwolenki i jej dopływu, stanowiące korytarze ekologiczne w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody,

b) elementy małej architektury eksponujące walory krajobrazowe oraz funkcję rekreacyjno - wypoczynkową obszaru,

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) liniowe, punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:

a) wprowadzanie ciągów pieszych, rowerowych w sposób ograniczający ingerencję w środowisko naturalne,

b) wprowadzanie elementów małej architektury w sposób podkreślający naturalny charakter strefy i jednocześnie integrujący położone wzdłuż rzeki i jej dopływu obszary miasta,

c) utrzymanie, odtwarzanie naturalnych cieków i zbiorników wodnych,

d) utrzymanie, odnawianie istniejącej zieleni wysokiej i niskiej,

e) zachowanie, o ile to możliwe, naturalnych elementów systemu przyrodniczego,

4) Nie dopuszcza się w obrębie strefy

a) wznoszenia obiektów budowlanych naruszających walory krajobrazowe i środowiskowe obszaru; dopuszcza się lokalizację elementów punktowych i liniowych, przesyłowej (tranzytowej) infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, wg przepisów szczególnych i odrębnych,

b) przykrywania terenu szczelną nawierzchnią,

c) wykonywania niwelacji terenu,

d) wycinki istniejącego drzewostanu, zadrzewień.

25. Strefa RO - tereny gospodarki rolnej

1. Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny gruntów rolnych, w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wraz z wyszczególnionym rodzajem zainwestowania (zabudowy),

2. Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) niewielkie powierzchnie leśne oraz zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,

b) obiekty, zespoły zabudowy o funkcji mieszkaniowej, gospodarczej,

c) urządzenia punktowe i liniowe systemów infrastruktury technicznej, w tym komunikacji.

3. Ustała się następujące zasady gospodarowania i urządzenia terenu strefy:

a) ochronę gruntów rolnych polegającą między innymi na: zachowaniu torfowisk i oczek wodnych jako naturalnych zbiorników wodnych, wprowadzanie i utrzymywanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

b) preferowanie rolnictwa ekologicznego, wg przepisów odrębnych, tj. produkcji rolnej prowadzonej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju przy zastosowaniu metod produkcji nie naruszających równowagi przyrodniczej,

c) dopuszcza się realizację pojedynczych zagród związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego pod warunkiem dostępu do drogi publicznej oraz według obowiązujących przepisów,

d) dopuszcza się zmianę funkcji budynków związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego na funkcję rekreacyjną, np. agroturystykę, na terenach oznaczonych w ewidencji gruntów jako nieużytki, na gruntach o najniższej przydatności produkcyjnej i innych nie wymagających zgody właściwego ministra lub wojewody na zmianę przeznaczenia, według obowiązujących przepisów.

e) charakter i forma zabudowy o funkcji mieszkaniowej - wg §6 ust. 3, tj. ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,

f) forma i charakter zabudowy o funkcji gospodarczej lub innej dopuszczalnej, uwzględniające przeznaczenie oraz wymagania technologiczne inwestycji, wg przepisów odrębnych, szczególnych,

g) dopuszcza się wprowadzanie zalesień na podstawie aktualizowanej granicy polno-leśnej, według przepisów odrębnych,

h) w stosunku do gruntów, na których zostały zlokalizowane stanowiska archeologiczne, służby ochrony zabytków mogą określić zakres i sposób eksploatacji takich gruntów.

26. Strefa RE - tereny ekstensywnego rolnictwa

1) Podstawowy oraz uzupełniający rodzaj zainwestowania, jak również zasady gospodarowania w obrębie strefy, wg ustaleń dla strefy **RO,** ze szczególnym uwzględnieniem:

a) wdrażania systemów gospodarowania warunkujących integrację produkcji rolniczej z ochroną środowiska,

b) utrzymania i eksponowania walorów krajobrazowych dolin rzek, zwłaszcza pokrycia i ukształtowania terenu, w tym ochrony siedlisk wodno-błotnych z licznymi „torfiankami",

c) przeciwdziałania zanieczyszczeniu wód powierzchniowych i podziemnych,

d) zakazu wypalania traw oraz niszczenia i uszkadzania drzew i krzewów,

e) zakazu wznoszenia obiektów budowlanych naruszających walory krajobrazowe i środowiskowe oraz mogących znacząco oddziaływać na środowisko (według przepisów szczególnych); dopuszcza się lokalizacje elementów punktowych i liniowych przesyłowej (tranzytowej) infrastruktury technicznej, stanowiących inwestycje celu publicznego, według i na zasadach określonych przepisami odrębnymi,

f) na obszarze utworzonego obszaru krajobrazu chronionego obowiązują ponadto ustalenia zawarte w akcie powołujących tę formę ochrony przyrody.

27. Strefa MR - tereny koncentracji zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej

1) Podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, według przepisów szczególnych i odrębnych,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem pkt. 3) lit. b),

2) Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są:

a) tereny i obiekty usługowe, z zastrzeżeniem pkt. 3) lit. b),

b) liniowe, punktowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji,

c) tereny zieleni urządzonej,

3) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu strefy:

a) według §6 ust. 25 pkt. 3 lit. d, e, f, g, h oraz według §6 ust. 3 pkt. 2, 3,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej nie związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego na terenach oznaczonych w ewidencji gruntów jako nieużytki, na gruntach o najniższej przydatności produkcyjnej i innych nie wymagających zgody właściwego ministra lub wojewody na zmianę przeznaczenia, według obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

§7

Na obszarach stref ujętych w § 6 ust. 3-27 obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) ochronie prawnej podlegają obiekty i obszary wpisane do CRDKZ, tj. kościół parafialny pw. Podniesienia Krzyża w Zwoleniu z kaplicą cmentarną oraz park (podworski) w Zwoleniu na granicy administracyjnej ze Strykowicami Górnymi,
2) za obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, uznaje się: cmentarz przykościelny - ustanawia się 100 m strefę ochrony konserwatorskiej wokół obiektu, drzewostan prowadzący na cmentarz przykościelny, cmentarz katolicki - ustanawia się 150 m strefę ochrony konserwatorskiej, cmentarz żydowski (kirkut), kapliczkę na ul. Radomskiej - ustanawia się 50 m strefę ochrony konserwatorskiej, kompleks zabudowy Technikum Rolniczego w granicach parceli,
3) wszelkie prace i roboty przy zabytkach oraz w obrębie stanowisk archeologicznych i ich stref ochrony, prace archeologiczne i wykopaliskowe wolno prowadzić tylko za zezwoleniem właściwych służb konserwatora zabytków,
4) bez zezwolenia właściwego służb konserwatorskich nie wolno zabytków przerabiać, odnawiać, rekonstruować, konserwować, zabudowywać, odbudowywać, zdobić, uzupełniać, rozkopywać ani dokonywać żadnych innych zmian,
5) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego dla krajobrazu kulturowego centralnej części miasta Zwoleń, w granicach według rysunku planu,
6) w strefie ochrony konserwatorskiej ochronie podlega układ urbanistyczny, to jest historyczny układ rynku z wybiegającymi z jego naroży ulicami wraz z drzewostanem parkowym oraz zabudową pierzei rynku (do dwóch kondygnacji), parterową zabudową ulicy Krakowskiej i Staropuławskiej, jak również pojedyncze obiekty o charakterze zabytkowym, według szczegółowych postulatów służb konserwatorskich,
7) gabaryty i charakter nowej zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej powinien być dostosowany do skali urbanistycznego zespołu zabytkowego oraz posiadać cechy rodzimej architektury, z zastosowaniem wytycznych i postulatów służb konserwatorskich,
8) w strefie ochrony konserwatorskiej działania inwestycyjne prowadzi się w porozumieniu i po akceptacji służb konserwatorskich, według obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

§8

Na obszarach stref ujętych w § 6 ust. 3-27 obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska:

1) w granicach administracyjnych miasta zabroniona jest budowa zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
2) inwestycje o funkcji usługowej, produkcyjno-usługowej, innej, uzgadnia się z właściwym Państwowym Inspektorem Sanitarnym pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych, właściwymi organami ochrony środowiska, wg przepisów odrębnych,
3) ewentualna dopuszczalna przepisami szczególnymi i odrębnymi uciążliwość przedsięwzięcia nie może wykraczać poza teren lokalizacji inwestycji ; dopuszcza się możliwość tworzenia obszarów ograniczonego użytkowania dla przedsięwzięć i na warunkach określonych przepisami szczególnymi,
4) podejmowanie działalności produkcyjno -usługowej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczających powietrze, jest możliwe przy zachowaniu na granicy własności obowiązujących norm emisji,
5) przy projektowaniu obiektów produkcyjnych, usługowych, w których wykonywane będą prace mogące wywoływać hałas, należy uwzględniać obowiązujące normy dopuszczalnego hałasu,
6) wytwórca odpadów technologicznych związanych z prowadzeniem działalności usługowo-produkcyjnej obowiązany jest stosować się do obowiązujących przepisów szczególnych,
7) w przypadku lokalizacji inwestycji (budownictwa usługowego, produkcyjno-usługowego) warunkiem realizacji jest docelowa możliwość odprowadzenia ścieków do kanalizacji miejskiej, zastosowania grupowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków, itp.
8) w razie braku możliwości technicznych uzyskania wzdłuż dróg, wymaganych odrębnymi przepisami standardów, należy stosować urządzenia służące ochronie środowiska takie jak ekrany akustyczne, oraz konstrukcje przeciwwibracyjne, separatory, oczyszczalniki, pasy zieleni izolacyjnej i inne; powinny być one usytuowane w pasie drogowym zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów szczególnych i odrębnych,
9) należy stosować podstawowe środki ograniczające zagrożenia wynikające z negatywnego wpływu drogi na przyrodę, krajobraz, grunty rolne i leśne takie jak: wiadukty nad drogą, przejazdy gospodarcze pod drogą, przepusty dla zwierząt dziko żyjących, ogrodzenia chroniące zwierzęta gospodarskie i zwierzynę leśną przed wtargnięciem na drogę oraz uczestników ruchu przed skutkami takiego wtargnięcia, pasy zieleni izolacyjnej, rekonstrukcje terenów leśnych naruszonych budową drogi i inne wg przepisów odrębnych,
10) w trakcie prowadzenia prac budowlanych inwestor obowiązany jest uwzględniać ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania środowiska, stosunków wodnych,
11) należy utrzymywać i chronić istniejące enklawy zieleni oraz dążyć do jej odtwarzania,
12) zaleca się wprowadzanie ażurowych ogrodzeń i nawierzchni,
13) należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód w szczególności poprzez kompensację przyrodniczą,

14) wprowadza się ograniczanie stosowania środków chemicznych ochrony roślin szczególnie w dolinach rzecznych,
15) w terenach rolnych wyłącza się spod zabudowy i zalesień grunty zdrenowane,
16) w terenach budowlanych dopuszcza się zabudowę gruntów zalesionych pod warunkiem pozostawienia lasu na minimum 75% powierzchni działki budowlanej,
17) wprowadza się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu a postuluje odległość - min. 3 m; właściciel nieruchomości przyległej do powierzchniowych wód publicznych jest obowiązany umożliwić dostęp do wody,
18) pozostałe, według przepisów odrębnych.

§9

Ustala się następujące zasady wyposażenia terenu objętego planem w infrastrukturę techniczną:

1) Wprowadzane planem zagospodarowanie terenu nie może utrudniać czynności eksploatacyjnych urządzeń podziemnych i naziemnych infrastruktury technicznej (w nawiązaniu do pkt. 2, 3).
2) Wymagana przez wprowadzane zmiany zagospodarowania terenu przebudowa lub dostosowanie istniejących urządzeń infrastruktury (w tym urządzeń melioracji szczegółowych) do pracy w zmieniających się warunkach, winny być przeprowadzone za zgodą i według warunków technicznych eksploatatorów w/w urządzeń oraz za wiedzą użytkowników zasilanych obiektów.
3) Nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych.
4) Odprowadzenie wód opadowych należy kierować do funkcjonujących systemów melioracyjnych, cieków wód powierzchniowych oraz do funkcjonującego docelowo systemu kanalizacji deszczowej z zachowaniem warunków określonych przepisami odrębnymi.
5) Nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na wszelkiego rodzaju nawierzchnie ciągów komunikacyjnych.
6) Zaopatrzenie w wodę - z miejskiego systemu wodociągowego po przeprowadzeniu niezbędnej rozbudowy funkcjonalnej sieci wodociągowej w zakresie wynikającym z potrzeb planowanej zabudowy i wg warunków technicznych określonych przez dysponentów sieci na podstawie aktualnej koncepcji programowej zaopatrzenia w wodę miasta i gminy Zwoleń. Lokalizacja przewodów wodociągowych na terenach powszechnie dostępnych, głównie w ciągach komunikacyjnych.
7) Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych - docelowo do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej według warunków technicznych określonych przez dysponentów sieci na podstawie koncepcji programowej w zakresie gospodarki ściekowej obejmującej obszar miasta i gminy Zwoleń.
8) Zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy docelowo z miejskiego systemu gazowniczego z zachowaniem wymogów określonych odrębnymi przepisami w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe oraz wg warunków technicznych dysponentów sieci.
9) Zasilanie w energię cieplną - z miejskiego systemu ciepłowniczego oraz z indywidualnych źródeł ciepła spełniających obowiązujące wymogi przepisów szczególnych.
10) Zasilanie w energię elektryczną - po dokonaniu niezbędnej rozbudowy urządzeń, wg wymogów technicznych dystrybutora energii i eksploatora sieci.

§10

Planowanie i projektowanie nowych oraz adaptacje, rozbudowy, modernizacje, remonty istniejących obiektów użyteczności publicznej, zakładów pracy, koncentracji miejsc pracy i innych określonych przepisami odrębnymi, wymagają uzgadniania z właściwym terenowo organem obrony cywilnej w zakresie uwzględnienia aspektów obronnych i wymogów obrony cywilnej.

§11

Zabudowa może podlegać wymianie, modernizacji, rozbudowie, przebudowie, remontom, rozbiórce, w taki sposób aby spełniała wymagania osób niepełnosprawnych, wg przepisów szczególnych i odrębnych.

§12

Rada Miejska w Zwoleniu wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych w obrębie granic opracowania niniejszego planu, według przepisów szczególnych i odrębnych.

§13

Traci moc Uchwała Nr III/18/94 Rady Gminy i Miasta Zwoleń z dnia 30.09.1994r. (Dz. Urz. Woj. Radomskiego nr 13, poz. 106) z późniejszymi zmianami:

- Uchwała Nr XXIV/259/2000 Rady Gminy i Miasta w Zwoleniu z dnia 22 sierpnia 2000r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 110 poz. 1080 z 2000r.),
- Uchwała Nr XXXIX/421/2001 Rady Gminy i Miasta w Zwoleniu z dnia 20 grudnia 2001r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 118. poz. 2664 z 2002r.),
- Uchwała Nr XXXIX/422/2001 Rady Gminy i Miasta w Zwoleniu z dnia 20 grudnia 2001r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 118 poz. 2665 z 2002r.),

- Uchwała Nr XXXIX/423/2001 Rady Gminy i Miasta w Zwoleniu z dnia 20 grudnia 2001r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 118 poz. 2666 z 2002r.),
- Uchwała Nr XXXIX/424/2001 Rady Gminy i Miasta w Zwoleniu z dnia 20 grudnia 2001r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 118 poz. 2667 z 2002r.).

§ 14

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zwolenia.

§15

Zgodnie z art. 10 ust. 3 w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§16

Miejscowy plan zagospodarowania obszaru określonego w §1 wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.