UCHWAŁA Nr XXXIII/264/2009

Rady Miejskiej w Zwoleniu

z dnia 29 stycznia 2009 r.

w sprawie uchwalenia częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zwoleń dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego i komunikacji lokalnej zlokalizowanych w rejonach ulic: Armii Krajowej, Wojska Polskiego, Żeromskiego i Słowackiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami);

po rozstrzygnięciu o zgodności projektu niniejszej uchwały z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwoleń";

Rada Miejska w Zwoleniu na wniosek Burmistrza Zwolenia uchwala częściowe zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zwoleń dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego i komunikacji lokalnej zlokalizowanych w rejonach ulic: Armii Krajowej, Wojska Polskiego, Żeromskiego i Słowackiego – zwane dalej „planem".

Rozdział I – ustalenia wstępne

§ 1

1. Podstawą sporządzenia niniejszego planu jest uchwała Rady Miejskiej w Zwoleniu nr XIV/93/2007 z dnia 12 listopada 2007 r. o przystąpieniu do sporządzenia częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zwoleń dla terenów o funkcji mieszkalnictwa jednorodzinnego i komunikacji lokalnej zlokalizowanych w rejonach ulic: Armii Krajowej, Wojska Polskiego, Żeromskiego i Słowackiego.
2. Odrębne obszary objęte uchwałą, o której mowa w ust. 1, oraz uchwałą niniejszą, zawierają działki lub części działek o numerach ewidencji gruntów odpowiednio:
   a) obszar 1: 2326/4, 2326/5 i 2327/1;
   b) obszar 2: 5190;
   c) obszar 3: 695/3, 695/4, 694/7, 689/2 i 3293/4;
   d) obszar 4: 692/8, 3290/1, 3289 i 3288/2.

§ 2

1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu wykonany w skali 1:1 000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu w rysunku planu są:
   a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (orientacyjne i ściśle określone),
   b) linie zabudowy (nieprzekraczalne i obowiązujące),
   c) linie podziałów własnościowych (orientacyjne i ściśle określone),
   d) symbole literowe i numery odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu.

3. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:

a) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zwoleniu w sprawie zgodności niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwoleń";

b) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Zwoleniu o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4. Rozstrzygnięcia, o których mowa w ust. 3 pkt a) i b), stanowią treść odrębnej uchwały Rady Miejskiej w Zwoleniu;

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §2 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały;

2. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały;

3. **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, w tym przepisy techniczno-budowlane;

4. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa pod względem zajmowanej powierzchni na danym terenie w okresie docelowym realizacji planu lub warunkuje realizację przeznaczenia uzupełniającego i/lub dopuszczalnego na tym terenie;

6. **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które może być realizowane w powiązaniu z przeznaczeniem podstawowym na danym terenie na warunkach określonych w niniejszym planie;

7. **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie niezależnie od przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego pod warunkiem spełnienia określonych w niniejszym planie wymagań eliminujących możliwość wystąpienia kolizji i konfliktów;

8. **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe i/lub uzupełniające oraz dopuszczalne, określone dla danego terenu;

9. **ściśle określonych liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, **pokrywające** się z istniejącymi podziałami własnościowymi (lub innymi istniejącymi, liniowymi elementami zagospodarowania), uwidocznionymi na mapie zasadniczej, stanowiącej podkład rysunku planu;

10. **orientacyjnych liniach rozgraniczających tereny** – należy przez to rozumieć linie (zwymiarowane bądź nie) oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, **nie pokrywające** się z istniejącymi podziałami własnościowymi (lub innymi istniejącymi, liniowymi elementami zagospodarowania), uwidocznionymi na mapie zasadniczej, stanowiącej podkład rysunku planu;

11. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć obszar wydzielony w niniejszym planie za pomocą linii podziałów własnościowych i/lub linii rozgraniczających tereny (orientacyjnych i/lub ściśle określonych), zlokalizowany w obrębie terenów, których przeznaczenie przewiduje zabudowę obiektami kubaturowymi;

12. **orientacyjnych liniach podziałów własnościowych** – należy przez to rozumieć linie (zwymiarowane bądź nie) oddzielające na rysunku planu działki budowlane w obrębie jednego terenu;

13. **frontach działek budowlanych** – należy przez to rozumieć granice działek budowlanych przyległe do ciągu komunikacyjnego obsługującego te działki;

14. **elewacjach frontowych** – należy przez to rozumieć elewacje budynków najbliższe frontom działek budowlanych, na których zlokalizowane są te budynki.

15. **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określone w rysunku planu, na których należy sytuować nie mniej niż 50% długości krawędzi rzutów elewacji frontowych budynków projektowanych lub rozbudowywanych i jednocześnie nie wolno wysunąć poza tą linię, w stronę linii rozgraniczającej teren lub

granicy działki, zewnętrznych krawędzi rzutów elewacji tych budynków; przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: rury spustowe, okapy dachów, anteny, parapety i gzymsy;

16. **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie określone w rysunku planu, poza które nie wolno wysunąć, w stronę linii rozgraniczającej teren lub granicy działki, zewnętrznych krawędzi rzutów elewacji budynków projektowanych lub rozbudowywanych, przy czym nie dotyczy to takich elementów budynku jak: wykusze, ryzality, ganki, schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy – o ile ich sumaryczna powierzchnia nie przekracza 30% całkowitej powierzchni elewacji i jednocześnie nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 1,5 m, nie dotyczy także rur spustowych, okapów dachów, anten, parapetów i gzymsów;

17. **nieuciążliwych usługach, produkcji lub funkcjach** – o ile ustalenia szczegółowe nie precyzują tego inaczej – należy przez to rozumieć zainwestowanie związane z taką działalnością usługową, produkcyjną lub inną, którego lokalizacja lub funkcjonowanie nie wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;

18. **usługach –** należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą, polegającą na handlu lub wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń dla ludności oraz nieuciążliwej produkcji rzemieślniczej, w wypadku gdy jej detaliczny zbyt odbywa się w miejscu wytworzenia produktu;

19. **istniejących obiektach, urządzeniach, sieciach itp.** – należy przez to rozumieć zlokalizowane na obszarze objętym niniejszym planem obiekty, urządzenia, sieci itp., które istnieją oraz funkcjonują w sposób zgodny z obowiązującym prawem w dniu, w którym na podstawie niniejszego planu wydawana jest poszczególna decyzja, postanowienie lub wykonywana jest inna czynność administracyjna, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Rozdział II – Ustalenia ogólne

§ 4

Zakres ustaleń planu, sposób ich obowiązywania oraz ich odniesienie do odpowiednich przepisów szczególnych i odrębnych

1. Ustalenia ogólne, zawarte w niniejszym rozdziale obowiązują dla wszystkich obszarów objętych planem, z wyjątkiem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.
2. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.
3. Na obszarach objętych planem nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej ani inne obiekty ani obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie w/w przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Zgodnie z zasadami zawartymi w ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwoleń (tekst po zmianach dla obszarów objętych niniejszym planem), na obszarach objętych niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Na obszarach objętych planem nie występują obszary, obiekty ani gatunki objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody i środowiska, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie w/w przepisów szczególnych i odrębnych.
6. Na obszarach objętych planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono też na nich obszarów ani terenów górniczych.
7. Obszary objęte planem nie są narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
8. Na obszarach objętych planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
9. Obszary objęte planem zlokalizowane są poza terenami, dla których zrealizowano urządzania melioracji wodnych.
10. Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania oraz orientacyjnych linii podziałów własnościowych **zwymiarowanych** w stosunku do elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu – może być zmieniony z tolerancją do 0,5m w stosunku do

wymiaru określonego w rysunku planu.

11. Przebieg orientacyjnych linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania oraz orientacyjnych linii podziałów własnościowych, **nie zwymiarowanych** w stosunku do elementów uwidocznionych na mapie stanowiącej podkład rysunku planu – może być zmieniony z tolerancją do 2m w stosunku do przebiegu uwidocznionego w rysunku planu.
12. Badania geologiczne, których wyniki, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz ze względu na skomplikowane warunki gruntowe posadowienia budynków na obszarach objętych niniejszym planem, rozstrzygać muszą o każdorazowych rozwiązaniach technicznych lokalizacji poszczególnych funkcji realizujących przeznaczenie terenów, będą przeprowadzane w ramach działań przewidywanych odpowiednimi procedurami lokalizacyjnymi.
13. W zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu niezależnie obowiązują odpowiednie przepisy szczególne i odrębne, w tym przepisy o ochronie przyrody i środowiska, przepisy techniczno-budowlane i odpowiednie normy.
14. Ze względu na istniejące uwarunkowania oraz określone w niniejszym planie przeznaczenie poszczególnych terenów, w jego ustaleniach nie zawarto regulacji w zakresie przewidzianym przepisami art. 15 ust 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami).

§ 5

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Zakazuje się zmiany ukształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący spływ wód opadowych w kierunku sąsiednich działek budowlanych.
2. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
   a) z zastrzeżeniem przepisu § 7 ust. 7 zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
   b) zakazuje się urządzania miejsc stałego składowania odpadów oraz tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych.
3. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
   a) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
   b) z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4 nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących cennych okazów drzew do minimum potrzebnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
4. Ustala się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem:
   a) lokalizowane na poszczególnych, wydzielanych w obrębie obszarów objętych niniejszym planem działkach budowlanych, instalacje oraz urządzenia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych lub hałasu nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza lub przekroczenia poziomu hałasu określonych w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich normach;
   b) w celu ochrony powietrza atmosferycznego, ze względu na nawietrzającą funkcję doliny zawierającej Obszar 1 objęty niniejszym planem, dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne polegające na wycince drzew i krzewów dla zmniejszenia współczynnika szorstkości terenu.
5. Zakazuje się realizacji funkcji, których lokalizacja wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

§ 6

Ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W przypadku lokalizacji nowych inwestycji związanych z wykonywaniem robót ziemnych we wskazanych przez odpowiedni organ rejonach zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, projekty tych inwestycji należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków lub organem działającym w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną.
2. Poza rejonami, o których mowa w ust. 1, w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:
   a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
   b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
   c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków lub organ działający w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Zwolenia.
3. Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie robót, o którym mowa w ust. 2 pkt a) winno trwać do czasu uzyskania decyzji wojewódzkiego konserwatora zabytków (lub organu działającego w jego imieniu zgodnie z właściwością terytorialną) o sposobie dalszego postępowania z odkrytym przedmiotem, lub w razie nie dokonania przez konserwatora odpowiednich oględzin przedmiotu – nie więcej niż 5 dni.

§ 7

Ustalenia ogólne w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej

1. Obsługa komunikacyjna wszystkich działek budowlanych na obszarach objętych planem – za pomocą zjazdów z przyległych do tych działek dróg publicznych lub publicznych ciągów pieszo-jezdnych.
2. Na obszarach objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, wymianę i modernizację sieci i urządzeń publicznej infrastruktury technicznej, służącej zaspokajaniu potrzeb lokalnych wspólnoty samorządowej miasta i gminy Zwoleń.
3. Ustala się nakaz zachowania odległości zabudowy i innych elementów zagospodarowania terenów od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, o których mowa w ust. 2, w wielkościach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
4. Odcinki sieci publicznej infrastruktury technicznej nakazuje się lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych w niniejszym planie pod drogi publiczne lub na działkach budowlanych, lecz poza tymi ich częściami, które mogą zostać zabudowane na zasadach określonych dla poszczególnych terenów.
5. Zaopatrzenie w wodę działek budowlanych – za pomocą istniejących i projektowanych odcinków sieci wodociągowej gminnego systemu zaopatrzenia w wodę pitną.
6. Odprowadzanie ścieków bytowych z działek budowlanych – za pomocą istniejących i projektowanych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej gminnego systemu odprowadzania ścieków bytowych.
7. Odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków lokalizowanych na działkach budowlanych i ich powierzchni utwardzonych – na powierzchnie biologicznie czynne tych działek lub za pośrednictwem kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków, o cechach umożliwiających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odbiór ścieków opadowych.
8. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni dróg publicznych, po usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych – za pośrednictwem kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków, o cechach umożliwiających, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odbiór ścieków opadowych.
9. Dopuszcza się realizację instalacji drenażowych w celu obniżenia poziomu wód gruntowych na objętym niniejszym planem Obszarze 1 i odprowadzenia ich nadmiaru za pośrednictwem pobliskiego cieku do rz. Zwolenki.
10. Zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów – za pośrednictwem sieci elektroenergetycznej NN.
11. Zasilanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w energię cieplną z kotłowni indywidualnych z zaleceniem stosowania proekologicznych nośników energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii; dopuszcza się podłączenie do miejskiego systemu c.o. po jego

rozbudowie do parametrów umożliwiających obsługę zainwestowania obszarów objętych niniejszym planem.

12. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów na zasadach określonych w niniejszym planie.
13. Przyłączenie projektowanego zagospodarowania terenów do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci.
14. Tymczasowe składowanie, oraz wywóz odpadów z terenu objętego niniejszym planem zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami, regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, lub innymi programami lub przepisami gminnymi, właściwymi w zakresie gospodarki odpadami na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych.

Rozdział III - Ustalenia szczegółowe

§ 8

1. Wyznacza się teren budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego, oznaczony w rysunku planu symbolem **MN.1** (zlokalizowany w obrębie Obszaru 1).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	**Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna. **Przeznaczenie uzupełniające** – funkcje gospodarcze związane z zapewnieniem zgodnego z ustaleniami niniejszego planu funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego; ewentualne poszerzenie przyległej drogi publicznej (ul. Słowackiego) oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego. **Przeznaczenie dopuszczalne** – funkcje usług nieuciążliwych.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustala się następujące zasady strefowania funkcji realizujących przeznaczenie terenu: a) budynki realizujące przeznaczenie podstawowe nakazuje się sytuować w obowiązujących liniach zabudowy; b) dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego na poszczególnych działkach budowlanych wyłącznie w przypadku jednoczesnej lub uprzedniej realizacji na nich przeznaczenia podstawowego; c) dopuszcza się lokalizację budynków lub części budynków realizujących przeznaczenie uzupełniające i/lub dopuszczalne w głębi działek budowlanych, niezależnie od linii zabudowy obowiązujących dla budynków realizujących przeznaczenie podstawowe; d) na zasadach określonych w odpowiednich przepisach techniczno-budowlanych dopuszcza się lokalizację budynków realizujących przeznaczenie uzupełniające i/lub dopuszczalne ścianami bez otworów okiennych i/lub drzwiowych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi pod warunkiem, że sumaryczna

	długość odcinków tak zabudowanej granicy działki nie przekroczy 30% całkowitej długości tej granicy. Ustala się następujące zasady ujednolicenia form zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nakazuje się realizację ujednoliconej kolorystyki dachów stromych wszystkich obiektów zlokalizowanych na przedmiotowym terenie w tonacji: od ceglastej czerwieni, do ciemnego brązu; b) nakazuje się realizację ogrodzeń we frontach działek budowlanych o ujednoliconej formie: wys. 1,5-2m, ażurowe w minimum 40% (powierzchni pustych, mierzonych w widoku prostopadłym do pionowej płaszczyzny ogrodzenia) od wysokości nie więcej niż 0,6m; c) dopuszcza się urządzanie miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych wyłącznie we frontach działek budowlanych, w sposób umożliwiający łatwy dostęp dla służb zatrudnionych do wywozu tych odpadów (niniejsze ograniczenie nie dotyczy małych kompostowników o pojemności do 0,5m^3); d) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na całej wysokości we frontach działek budowlanych oraz w bocznych granicach działek budowlanych, w miejscach, w których jest to uzasadnione względami funkcjonalnymi (ogrodzenia miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych).
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	W całości określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	**Obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych** – w odległości 14m od frontów działek budowlanych. Pozostałe odległości zabudowy od linii rozgraniczających tereny, granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz istniejących obiektów – zgodnie z obowiązującymi, właściwymi przepisami techniczno-budowlanymi. **Max. powierzchnia zabudowy** (budynkami) **w stosunku do powierzchni działki budowlanej** – 30%. **Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej** – 40%. **Max. szerokość elewacji frontowych projektowanych budynków**

	mieszkalnych – 12m; dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych do wielkości max. 18m pod warunkiem wyodrębnienia w rzucie i bryle dachu głównej i podrzędnych brył tych budynków, przy czym szerokość elewacji frontowej głównej bryły nie może przekraczać 12m; do elementów powiększających szerokość elewacji frontowej nie zalicza się przybudowanych do tych budynków obiektów niekubaturowych (w tym: ogrodzeń, zadaszeń bez ścian itp.). **Geometria dachów:** a) budynki lub części budynków realizujące przeznaczenie podstawowe terenów – nakazuje się realizację dachów stromych, dwu- lub wielopołaciowych, o symetrycznym nachyleniu połaci w zakresie 30-45°, z kalenicami głównych brył dachów prostopadłymi w stosunku do granic bocznych działek budowlanych; zakazuje się realizacji dachów jednospadowych; b) budynki realizujące przeznaczenie uzupełniające i/lub dopuszczalne – dopuszcza się realizację dachów stromych, dwu- lub wielopołaciowych, o symetrycznym nachyleniu połaci w zakresie 30-45° lub jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°. c) części budynków realizujące przeznaczenie uzupełniające lub dopuszczalne terenów, wyodrębnione w bryłach budynków realizujących przeznaczenie podstawowe – dopuszcza się realizację dachów stromych o nachyleniu połaci w zakresie 30-45° oraz dachów płaskich lub o niewielkim nachyleniu połaci (poniżej 15°); d) w przypadku lokalizacji budynku lub części budynku w granicy z działką sąsiednią – zakazuje się realizacji dachu nad tym budynkiem umożliwiającego spływ wód opadowych w kierunku działki sąsiedniej. **Max. wysokość projektowanych obiektów:** a) elewacje frontowe budynków lub części budynków realizujących przeznaczenie podstawowe i/lub dopuszczalne – max. 6m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku do dolnej krawędzi okapu głównej bryły dachu tego budynku; b) elewacje budynków lub części budynków realizujących wyłącznie przeznaczenie uzupełniające – max. 3m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku do dolnej krawędzi okapu głównej bryły dachu tego budynku; c) kalenice dachów budynków lub części budynków realizujących przeznaczenie podstawowe i/lub dopuszczalne – max. 12m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku; d) kalenice dachów budynków lub części budynków realizujących wyłączenie przeznaczenie uzupełniające – max. 6,5m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 5, 6, 7 i 8 – nie określa się.

ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Dopuszcza się dokonanie podziału terenów na działki budowlane na zasadach określonych w rysunku planu za pomocą orientacyjnych i ściśle określonych linii podziałów własnościowych. Dopuszcza się dokonanie podziału terenów w sposób inny niż wyżej określony, pod warunkiem zachowania następujących zasad: a) wszystkie wydzielane działki będą przylegały frontami do obsługującej je, istniejącej drogi publicznej (ul. Słowackiego); b) minimalna szerokość frontów wydzielanych działek – 20m.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Przed przystąpieniem do projektowania budynków nakazuje się wykonanie dokumentacji geologicznej w celu właściwego rozwiązania posadowienia tych obiektów, zgodnie obowiązującymi, właściwymi przepisami szczególnymi i odrębnymi. Dopuszcza się podwyższenie rzędnej terenu pod projektowanymi budynkami realizującymi przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne do wysokości nie większej niż 0,5m powyżej rzędnej obsługującej teren ul. Słowackiego.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	**Obsługa komunikacyjna** działek budowlanych za pomocą zjazdów z przyległej drogi publicznej (ul. Słowackiego). Dopuszcza się przeznaczenie pasa przedmiotowego terenu o szerokości do 3m wzdłuż przyległej drogi publicznej (ul. Słowackiego) pod modernizację i ewentualne poszerzenie tej drogi, zwłaszcza w celu prawidłowego ukształtowania chodników i zjazdów oraz przebudowy rowu odwadniającego wzdłuż tej drogi. Ustala się wskaźnik **minimalnej ilości miejsc parkingowych/garażowych** dla samochodów osobowych: 1 miejsce parkingowe/garażowe na jedno mieszkanie w budynku realizującym przeznaczenie podstawowe. Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę pitną z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzanie ścieków za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się dowolne rozszerzenie w/w minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną. Dopuszcza się tymczasową realizację i eksploatację zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe (szamb) o pojemności do $10m^3$, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej przyłączenie zabudowy terenu. Miejsca do tymczasowego składowania odpadów na poszczególnych działkach budowlanych winny posiadać wymiary oraz być urządzone w sposób określony w odpowiednich przepisach techniczno-budowlanych, a jednocześnie w sposób umożliwiający realizację ustaleń aktualnego, gminnego planu gospodarki odpadami oraz regulaminu utrzymania

	czystości i porządku na terenie gminy, lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie określania sposobu i zasad gromadzenia odpadów, ich selektywnej zbiórki oraz wywozu. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu	Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania pod funkcje realizujące jego przeznaczenie. Dopuszcza się tymczasową realizację i eksploatację zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe (szamb) o pojemności do $10m^3$, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej przyłączenie zabudowy tych terenów. Po zrealizowaniu w/w sieci wraz z przyłączami indywidualnymi do budynków – zbiorniki te nakazuje się zlikwidować.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	30%

§ 9

1. Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego i usług, oznaczone w rysunku planu symbolami **MNU.1** i **MNU.2** (zlokalizowane w obrębie Obszarów 3 i 4).
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	**Treść ustaleń**
Przeznaczenie terenów	**Przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna; funkcje usług nieuciążliwych. **Przeznaczenie uzupełniające** – funkcje gospodarcze związane z zapewnieniem zgodnego z ustaleniami niniejszego planu funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego; drogi dojazdowe i/lub ciągi pieszo jezdne, wydzielane w celu obsługi działek budowlanych, zlokalizowanych poza objętymi niniejszym planem Obszarami 3 i 4.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustala się następujące zasady ujednolicenia form zabudowy i zagospodarowania terenu: a) nakazuje się realizację ujednoliconej kolorystyki dachów stromych wszystkich obiektów zlokalizowanych na przedmiotowych terenach w tonacji: od ceglastej czerwieni, do ciemnego brązu; b) nakazuje się realizację ogrodzeń we frontach działek budowlanych o ujednoliconej formie: wys. 1,5-2m, ażurowe w minimum 40% (powierzchni pustych, mierzonych w widoku prostopadłym do pionowej płaszczyzny ogrodzenia) od wysokości nie więcej niż

	0,6m; c) dopuszcza się urządzanie miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych wyłącznie we frontach działek budowlanych, w sposób umożliwiający łatwy dostęp dla służb zatrudnionych do wywozu tych odpadów (niniejsze ograniczenie nie dotyczy małych kompostowników o pojemności do 0,5m^3); d) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na całej wysokości we frontach działek budowlanych oraz w bocznych granicach działek budowlanych, w miejscach, w których jest to uzasadnione względami funkcjonalnymi (ogrodzenia miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych).
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	W całości określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów	**Linie zabudowy:** Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Armii Krajowej dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **MNU.1** – w odległości 16m od granicy działki w/w drogi. Dopuszcza się zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **MNU.1** do 4,5m od granicy działki ul. Armii Krajowej, pod warunkiem odpowiedniego przełożenia lub skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej, przecinającej ten teren. Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ul. Armii Krajowej dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **MNU.2** – w odległości 13m od granicy działki w/w drogi. Pozostałe odległości zabudowy od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz istniejących obiektów – zgodnie z obowiązującymi, właściwymi przepisami techniczno-budowlanymi. **Max. powierzchnia zabudowy** (budynkami) **w stosunku do powierzchni odpowiedniego terenu (MNU.1 lub MNU2)** – 30%. **Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni odpowiedniego terenu (MNU.1 lub MNU2)** – 40%. **Max. szerokość elewacji frontowych projektowanych budynków mieszkalnych:** ze względu na niewielką szerokość obu przedmiotowych terenów – nie określa się. **Geometria dachów:** a) budynki lub części budynków realizujące przeznaczenie podstawowe

	terenów – nakazuje się realizację dachów o nachyleniu połaci w zakresie 30-45°; zakazuje się realizacji dachów jednospadowych; b) budynki realizujące przeznaczenie uzupełniające – dopuszcza się realizację dachów stromych, dwu- lub wielopołaciowych, o symetrycznym nachyleniu połaci w zakresie 30-45° lub jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°. c) części budynków realizujące przeznaczenie uzupełniające terenów, wyodrębnione w bryłach budynków realizujących przeznaczenie podstawowe – dopuszcza się realizację dachów stromych o nachyleniu połaci w zakresie 30-45° oraz dachów płaskich lub o niewielkim nachyleniu połaci (poniżej 15°; **d)** w przypadku lokalizacji budynku lub części budynku w granicy z działką sąsiednią – zakazuje się realizacji dachu nad tym budynkiem umożliwiającego spływ wód opadowych w kierunku działki sąsiedniej. **Max. wysokość projektowanych obiektów:** a) elewacje frontowe budynków lub części budynków realizujących przeznaczenie podstawowe – max. 7m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku do dolnej krawędzi okapu głównej bryły dachu tego budynku; b) elewacje budynków lub części budynków realizujących wyłącznie przeznaczenie uzupełniające – max. 3m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku do dolnej krawędzi okapu głównej bryły dachu tego budynku; c) kalenice dachów budynków lub części budynków realizujących przeznaczenie podstawowe – max. 12m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku; d) kalenice dachów budynków lub części budynków realizujących wyłączenie przeznaczenie uzupełniające – max. 6,5m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 5, 6, 7 i 8 – nie określa się.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Dopuszcza się scalenie i/lub scalenie i podział działek i/lub części działek wchodzących w skład przedmiotowych terenów z działkami zlokalizowanymi poza objętymi niniejszym planem Obszarami 3 i 4.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu	Ze względu na charakter przeznaczenia terenów oraz ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,4, 5, 6, 7, 8 i 9 – nie określa się.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury	**Obsługa komunikacyjna** działek budowlanych za pomocą zjazdów z przyległej drogi publicznej (ul. Armii Krajowej) i/lub projektowanych lub istniejących publicznych lub wewnętrznych dróg dojazdowych i/lub ciągów pieszo-jezdnych, wydzielanych w celu obsługi działek budowlanych,

technicznej	zlokalizowanych poza objętymi niniejszym planem Obszarami 3 i 4. W przypadku wydzielenia w/w dróg dojazdowych i/lub ciągów pieszo jednych w obrębie przedmiotowych terenów, nakazuje się zastosowanie odpowiednio: podstawowych parametrów przestrzennych i technicznych jak dla dróg dojazdowych na terenach zabudowy (ulice), określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 z późniejszymi zmianami) oraz właściwych przepisach szczególnych i odrębnych w zakresie: promieni łuków, parametrów zjazdów indywidualnych, nachylenia podłużnego i poprzecznego, nośności nawierzchni, szerokości i usytuowania chodników, itp. lub parametrów określonych w obowiązujących przepisach techniczno-budowlanych dla ciągów pieszo-jednych. Ustala się wskaźniki minimalnej **ilości miejsc parkingowych** dla samochodów osobowych na potrzeby funkcji realizujących przeznaczenie terenów jak następuje: a) 1 miejsce parkingowe na 30m^2 powierzchni usług; b) 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie. Dopuszcza się realizację w/w wskaźników na częściach terenów inwestycji zlokalizowanych poza przedmiotowymi terenami **MNU.1** i **MNU.2**. Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę pitną z gminnej sieci wodociągowej i odprowadzanie ścieków za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się dowolne rozszerzenie w/w minimalnego zakresu uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Dopuszcza się tymczasową realizację i eksploatację zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe (szamb) o pojemności do 10m^3, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej przyłączenie zabudowy terenów. Miejsca do tymczasowego składowania odpadów na poszczególnych działkach budowlanych winny posiadać wymiary oraz być urządzone w sposób określony w odpowiednich przepisach techniczno-budowlanych, a jednocześnie w sposób umożliwiający realizację ustaleń aktualnego, gminnego planu gospodarki odpadami oraz regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy, lub innych programów lub przepisów gminnych, właściwych w zakresie określania sposobu i zasad gromadzenia odpadów, ich selektywnej zbiórki oraz wywozu. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów	Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie. Dopuszcza się tymczasową realizację i eksploatację zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe (szamb) o pojemności do 10m^3, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej umożliwiającej przyłączenie zabudowy tych terenów. Po zrealizowaniu w/w sieci wraz z przyłączami indywidualnymi do

	budynków – zbiorniki te nakazuje się zlikwidować.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	10%

§ 10

1. Wyznacza się teren drogi publicznej, dojazdowej, oznaczony w rysunku planu symbolem **KD.1** (zlokalizowany w obrębie Obszaru 2).
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	**Przeznaczenie podstawowe** – droga publiczna w klasie drogi dojazdowej **D**.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Nakazuje się zastosowanie podstawowych parametrów przestrzennych i technicznych jak dla dróg dojazdowych na terenach zabudowy (ulice), określonych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002 r. poz. 690 z późniejszymi zmianami) oraz właściwych przepisach szczególnych i odrębnych w zakresie: promieni łuków, parametrów zjazdów indywidualnych, nachylenia podłużnego i poprzecznego, nośności nawierzchni, szerokości i usytuowania chodników, itp. Zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń działek na terenach przyległych, wysuniętych poza linię rozgraniczającą przedmiotowy teren.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	W całości określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 3 – nie określa się.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 4 – nie określa się.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	Ze względu na charakter przeznaczenia terenu oraz zakaz zabudowy – nie określa się.
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających	Ze względu na ustalenia zawarte w § 4 ust. 5, 6, 7 i 8 – nie określa się.

ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych	
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości	Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga jego scalenia ani podziału.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Ze względu na charakter przeznaczenia terenu oraz ustalenia zawarte w § 4 ust. 3,4, 5, 6, 7, 8 i 9 – nie określa się.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Nakazuje się takie ukształtowanie profilu niniejszego terenu, które zabezpieczy przed spływem wód opadowych w kierunku działek sąsiednich oraz umożliwi realizację odwodnienia za pomocą rozbudowanego systemu kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się realizację oświetlenia terenu. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla obsługi terenów zainwestowania. Należy zachować odległości poszczególnych elementów zagospodarowania, w tym odległości sieci infrastruktury technicznej, określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz odpowiednich normach branżowych – na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu	Dopuszcza się użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania pod funkcję realizującą jego przeznaczenie.
Stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 – z późniejszymi zmianami)	0%

Rozdział IV - Ustalenia końcowe

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zwolenia.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Mateusz Sałbut

