UCHWAŁA Nr XLII/326/2009
Rady Miejskiej w Zwoleniu
z dnia 30 września 2009 r.

w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zwoleń dla terenu o funkcji produkcyjno- usługowej, zlokalizowanego u zbiegu dróg: krajowej nr 79 i gminnej (ul. Długa), w mieście Zwoleniu.

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 częściową zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zwoleń dla terenu o funkcji produkcyjno- usługowej, zlokalizowanego u zbiegu dróg: krajowej nr 79 i gminnej nr ewid. działki 3632/1 - zwaną dalej „planem".

Rozdział I - ustalenia wstępne

§1

1. Podstawą sporządzenia niniejszego planu jest uchwała Rady Miejskiej w Zwoleniu nr XXIV/179/2008 z dnia 1 lipca 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zwoleń dla terenu o funkcji produkcyjno-uslugowej, zlokalizowanego u zbiegu dróg: krajowej nr 79 i gminnej nr ewid. działki 3632/1, w mieście Zwoleniu.
2. Obszar objęty uchwałą, o której mowa w ust. 1, oraz uchwałą niniejszą obejmuje działki nr ewid. 1121/1, 1122/1, 3563/1, 3564/1 i 1124/1 w mieście Zwoleniu.

§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 mniejszego 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 lokalizację budynków;
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. **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;
16. **usługach** - należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą, polegającą na handlu lub wykonywaniu wszelkiego rodzaju świadczeń dla ludności i podmiotów gospodarczych, w tym produkcji rzemieślniczej, w wypadku gdy jej zbyt odbywa się w miejscu wytworzenia produktu;
17. **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 całego obszaru objętego 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 obszarze objętym planem nie występują zabytki, dobra kultury współczesnej, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ani inne obiekty lub 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 obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Na obszarze objętym 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 obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono też na nich obszarów ani terenów górniczych.
7. Obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.
8. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

9. 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.
10. 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.
11. Badania geologiczne, których wyniki, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz ze względu na skomplikowane warunki gruntowe posadowienia budynków na obszarze objętym niniejszym planem, rozstrzygać muszą o każdorazowych rozwiązaniach technicznych lokalizacji poszczególnych funkcji realizujących przeznaczenie terenów, będą przeprowadzane w ramach działań przewidywanych odpowiednimi procedurami lokalizacyjnymi.
12. Ocena oddziaływania na środowisko poszczególnych inwestycji lokalizowanych na terenach objętych niniejszym planem, w zależności od rodzaju inwestycji oraz ich charakterystyki, przeprowadzana będzie w trybie przewidywanym odpowiednimi procedurami lokalizacyjnymi i oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska.
13. W zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu niezależnie obowiązują odpowiednie przepisy szczególne i odrębne, w tym przepisy o ochronie przyrody, o ochronie 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. 9 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) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących cennych okazów drzew do minimum potrzebnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
4. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych, wydzielanych w obrębie obszaru objętego 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.
5. W obrębie obszaru objętego niniejszym planem nie występują tereny zaliczone do odpowiednich kategorii funkcjonalnych, dla których, na podstawie art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska, (Dz. U. Nr 62, poz.‘ 627, z późniejszymi zmianami), określone są przez odpowiedniego ministra dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku.
6. Zasady prowadzenia gospodarki rolnej, w tym zasady stosowania zabiegów agrotechnicznych, które mogą mieć wpływ na środowisko, elementy systemu przyrodniczego i/lub zdrowie ludzi - na zasadach określonych we właściwych przepisach szczególnych i odrębnych.

§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 terenie objętym planem - za pomocą istniejącego zjazdu publicznego z drogi krajowej nr 79 na działkę nr ewid. 1121/1, zjazdów publicznych z przyległej do obszaru objętego niniejszym planem od południa gminnej drogi dojazdowej (ul. Długa), za pośrednictwem systemu dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo-jezdnych, zaprojektowanych w obrębie terenów na obszarze objętym niniejszym planem.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przeniesienie, wymianę i modernizację sieci i urządzeń publicznej infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym oraz służącej zaspokajaniu potrzeb lokalnych wspólnoty samorządowej gminy; w tym skablowanie i/lub przełożenie istniejących sieci napowietrznych, a na terenach o przeznaczeniu pod produkcję rolną - także rozbudowę, modernizację i remonty istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych.
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 i/lub wewnętrzne lub na działkach budowlanych, lecz poza tymi ich częściami, które mogą zostać zabudowane na zasadach określonych dla poszczególnych terenów.
5. Zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno-bytowych, technologicznych i przeciwpożarowych - docelowo z sieci gminnego wodociągu publicznego; do czasu realizacji wodociągu publicznego obsługującego obszar objęty niniejszym planem dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych, zlokalizowanych na obszarze objętym niniejszym planem w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
6. Odprowadzanie ścieków bytowych z działek budowlanych - docelowo za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi obszaru objętego niniejszym planem dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników szczelnych o odpowiedniej pojemności.
7. Odprowadzanie ścieków technologicznych - do zbiorników szczelnych o odpowiedniej pojemności.
8. W celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych, odpowiednich norm i ustaleń odpowiednich decyzji administracyjnych, dopuszcza się realizację lokalnej oczyszczalni ścieków oraz innych urządzeń stanowiących elementy systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków z obszaru objętego niniejszym planem.
9. Z zastrzeżeniem przepisu ust. 10, odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków lokalizowanych na działkach budowlanych i ich powierzchni utwardzonych - na warunkach określonych w stosownym pozwoleniu wodno-prawnym (w przypadku konieczności jego uzyskania): za pośrednictwem systemu kanalizacji deszczowej do istniejącego rowu melioracyjnego, przyległego do obszaru objętego mniejszym planem od północy lub do innego, zlokalizowanego poza obszarem objętym niniejszym planem odbiornika ścieków deszczowych, o cechach umożliwiających, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi, odbiór ścieków opadowych w ilości obliczonej przy założeniu uszczelnienia max. 70% powierzchni obszaru objętego niniejszym planem.
10. Odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi, po usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych - za pośrednictwem systemu kanalizacji deszczowej, w sposób określony wyżej, w ustępie 9.
11. W celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych, odpowiednich norm i ustaleń odpowiednich decyzji administracyjnych, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego niniejszym planem.
12. Zasady lokalizacji elementów systemu gospodarki ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem, o których mowa wyżej, w ustępach 8 i 11 - określone w przepisach szczególnych i odrębnych, odpowiednich normach i ustaleniach odpowiednich decyzji administracyjnych.
13. Realizację ustalonego w niniejszym planie przeznaczenia terenów dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem

uprzedniej lub jednoczesnej realizacji sieci i urządzeń gospodarki ściekowej umożliwiających obsługę docelowego zainwestowania terenów w sposób wynikający z przepisów szczególnych i odrębnych, odpowiednich norm i ustaleń odpowiednich decyzji administracyjnych.

14. Zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów - za pośrednictwem przyłączy do sieci elektroenergetycznych istniejących na obszarze objętym niniejszym planem lub w jego sąsiedztwie, na warunkach określonych przez właściwych dysponentów sieci; w celu zaspokojenia zapotrzebowania zainwestowania przewidywanego niniejszym planem dopuszcza się realizację stacji transformatorowej SN/NN, zlokalizowanej na obszarze objętym niniejszym planem, podłączonej do sieci elektroenergetycznej SN na warunkach określonych przez właściwego dysponenta tej sieci.
15. Zasilanie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w energię cieplną z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), 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.
16. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów na zasadach określonych w niniejszym planie.
17. Przyłączenie projektowanego zagospodarowania terenów do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej - na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci.
18. 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 zabudowy produkcyjno- usługowej, oznaczony w rysunku planu symbolem **PU.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	**Przeznaczenie podstawowe -** produkcja pozarolnicza, usługi komercyjne, magazyny i składy, z wyłączeniem składowania materiałów niebezpiecznych oraz odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych i odrębnych. **Przeznaczenie uzupełniające -** system parkingów, ciągów pieszo-jezdnych i dróg wewnętrznych (z dopuszczeniem ich przekształcenia w ciągi i drogi publiczne), zieleń izolacyjna oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej obsługujące funkcje przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego. **Przeznaczenie dopuszczalne -** mieszkalnictwo jednorodzinne funkcjonalnie powiązane z przeznaczeniem podstawowym przedmiotowego terenu (dla właścicieli lub osób zatrudnionych w obiektach realizujących przeznaczenie podstawowe przedmiotowego terenu).
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Ustala się następujące zasady lokalizacji funkcji realizujących przeznaczenie terenu: a) nakazuje się **realizację przeznaczenia podstawowego** wraz z **przeznaczeniem uzupełniającym;** b) dopuszcza się realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** pod warunkiem, że powierzchnia zajęta dla realizacji tego przeznaczenia nie przekroczy 20% powierzchni wydzielanej w obrębie przedmiotowego terenu działki budowlanej lub terenu inwestycji oraz pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego trenu na danej działce budowlanej lub terenie inwestycji.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego	Dopuszcza się obsadzenie zielenią izolacyjną (wysoką i ewentualnie niską) granicy niniejszego terenu z działkami sąsiednimi, w pasie terenu o szerokości nie mniejszej niż l,5m. Pozostałe zasady 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	**Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków i budowli** (z wyłączeniem budowli podziemnych oraz ciągów komunikacyjnych i parkingów) - zwymiarowane w rysunku planu. Pozostałe odległości zabudowy od linii rozgraniczających tereny, granic z sąsiednimi działkami budowlanymi oraz budynków i budowli - zgodnie z obowiązującymi, właściwymi przepisami techniczno-budowlanymi. **Max. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu** - 50%.

	Min. powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu - 15%. **Max. gabaryty rzutów budynków realizujących przeznaczenie terenów -** wynikające z wyżej ustalonych linii zabudowy oraz parametru max. powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu. Ze względu na zróżnicowanie funkcji projektowanych budynków, liczbowych określeń wymiarów rzutów tych budynków - nie określa się. **Max. wysokość projektowanych obiektów:** a) **elewacje** budynków i zadaszeń realizujących **przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne** - max. 9m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku do górnej krawędzi attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu tego budynku; b) (ewentualne) **kalenice** dachów budynków realizujących **przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne** - max. 12m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku; c) dopuszcza się realizację części budynków lub budowli realizujących przeznaczenie podstawowe w formie architektonicznych akcentów lub dominant wysokościowych o sumarycznej wysokości do 20m (licząc od najniższego poziomu gruntu na obwodzie rzutu danego obiektu), przy czym powierzchnia rzutu takiej części budynku lub budowli nie może przekraczać 10% powierzchni zabudowy realizującej przeznaczenie podstawowe terenu; d) **elewacje** odrębnych budynków i zadaszeń realizujących wyłączenie **przeznaczenie uzupełniające** - max. 4m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku do górnej krawędzi attyki lub dolnej krawędzi okapu dachu tego budynku; e) (ewentualne) **kalenice** dachów odrębnych obiektów realizujących wyłączenie **przeznaczenie uzupełniające** - max. 7m, licząc od poziomu gruntu w miejscu wejścia do budynku. **Geometria dachów**: dopuszcza się realizację: a) dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków, b) dachów stromych, dwupołaciowych, złożonych z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 20-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub, c) dachów stromych, jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°.
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	Dopuszcza się dokonanie podziału terenu na odrębne działki budowlane

scalania i podziału nieruchomości	na zasadach określonych w rysunku planu za pomocą orientacyjnych i ściśle określonych linii podziałów własnościowych. Dopuszcza się dokonanie podziału terenu lub scalenia i podziału terenu na odrębne działki budowlane na zasadach innych niż określone w rysunku planu, jednak pod następującymi warunkami: a) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi oznaczonej symbolem KG bezpośrednio w miejscu istniejącego, wskazanego w rysunku panu zjazdu z tej drogi, zlokalizowanego przy granicy z działka nr ewid. 1121/1 lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej, lub też dostęp do przyległej do przedmiotowego terenu od południa drogi gminnej (ul. Długa); b) wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość frontów nie mniejszą niż 20m oraz powierzchnię nie mniejszą niż l000 m^2. W przypadku wydzielenia odrębnych działek pod ciągi pieszo-jezdne lub drogi obsługujące przeznaczenie niniejszego terenu, ich przekształcenie w ciągi i/lub drogi publiczne dopuszczalne jest wyłącznie w przypadku zachowania następujących, minimalnych szerokości tych ciągów i/lub dróg w liniach rozgraniczających: a) 5m - w przypadku działek pod publiczne ciągi pieszo-jezdne; b) 10m - w przypadku działek pod publiczne drogi dojazdowe.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu	Przed przystąpieniem do projektowania obiektów budowlanych nakazuje się wykonanie dokumentacji geologicznej w celu właściwego rozwiązania posadowienia tych obiektów, zgodnie obowiązującymi, właściwymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	**Obsługa komunikacyjna** działek budowlanych: a) ze zjazdów publicznych z drogi gminnej, przyległej do niniejszego terenu od południa (ul. Długa) lub b) za pośrednictwem systemu dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo-jezdnych, połączonych z w/w drogą gminną lub c) z istniejącego, wskazanego w rysunku planu zjazdu publicznego z drogi krajowej nr 79, zlokalizowanego przy granicy z działka nr ewid. 1121/1 lub d) za pośrednictwem systemu dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo-jezdnych, powiązanych z w/w zjazdem publicznym z drogi krajowej nr 79. Ustala się wskaźniki minimalnej ilości **miejsc parkingowych** dla samochodów osobowych na potrzeby funkcji realizujących przeznaczenie terenu jak następuje: a) 1 miejsce parkingowe na 4 osoby zatrudnione w ramach funkcji realizujących przeznaczenie terenu; b) w przypadku funkcji realizujących przeznaczenie dopuszczalne - 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;

	c) 1 miejsce parkingowe dla osób niepełnosprawnych na 50 miejsc parkingowych. Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków technologicznych do zbiorników bezodpływowych o odpowiedniej pojemności lub do lokalnych oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się dowolne rozszerzenie w/w minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną Do czasu realizacji gminnych sieci: wodociągowej i kanalizacyjnej - dopuszcza się obsługę zainwestowania realizującego przeznaczenie terenu za pomocą studni indywidualnych, szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe i/lub lokalnych oczyszczalni ścieków, zlokalizowanych na działkach budowlanych lub terenach inwestycji w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi. Na przedmiotowym terenie dopuszcza się realizację stacji transformatorowej SN/NN, zlokalizowanej w sposób umożliwiający swobodny dostęp komunikacyjny służb technicznych zarządców sieci elektroenergetycznych. Miejsca do tymczasowego składowania odpadów na poszczególnych działkach
	budowlanych lub terenach inwestycji 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.
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 teren użytków rolnych, oznaczony w rysunku planu symbolem R.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenu	**Przeznaczenie podstawowe** - użytki rolne.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	W całości określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
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 zakaz zabudowy na przedmiotowym terenie - nie określa się.
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	Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga scalenia i podziału działek w obrębie przedmiotowego terenu.
Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego	Dla przedmiotowego terenu ustala się zakaz lokalizacji zabudowy. Zakaz zabudowy dla przedmiotowego terenu nie obejmuje lokalizacji nowych oraz modernizacji, remontów lub rozbudowy istniejących sieci i urządzeń publicznej
użytkowaniu	infrastruktury technicznej, modernizacji, remontów lub rozbudowy istniejących urządzeń melioracyjnych, budowy ujęć wody dla celów gospodarki rolnej oraz realizacji polnych dróg dojazdowych o nawierzchni nieutwardzonej. Pozostałe warunki zagospodarowania terenu - zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz właściwymi normami branżowymi.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą drogi gminnej, przyległej do przedmiotowego terenu od południa (ul. Długa). Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga obsługi infrastrukturalnej. Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie - określone w ustaleniach ogólnych niniejszego

	planu.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu	Ze względu na zgodność aktualnego sposobu użytkowania z przeznaczeniem terenu - nie określa się.
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%

§10

1. Wyznacza się tereny drogi publicznej, głównej, oznaczone w rysunku planu symbolami **KG.l** i **KG.2.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, określa się ustalenia szczegółowe jak następuje:

Zakres ustaleń	Treść ustaleń
Przeznaczenie terenów	**Przeznaczenie podstawowe** - poszerzenie pasa drogowego istniejącej, publicznej drogi krajowej nr 79 do parametrów właściwych dla drogi w klasie drogi głównej **G.** **Przeznaczenie uzupełniające** - infrastruktura i urządzenia związane z funkcją w/w drogi krajowej.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego	Nakazuje się zastosowanie podstawowych parametrów przestrzennych i technicznych jak dla dróg głównych, 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 na skrzyżowaniach, 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 przedmiotowe tereny.
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	Ze względu na charakter przeznaczenia terenów oraz zakaz zabudowy - nie określa
kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów	się.
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 działek i części działek wchodzących w obręb pasa drogowego przyległej drogi krajowej nr 79 w sposób umożliwiający uzyskanie właściwej dla drogi w klasie **G** szerokości 25m w liniach rozgraniczających w/w drogi, z zachowaniem poszerzenia na uwidocznionym w rysunku planu ścięciu przy skrzyżowaniu z przyległą drogą gminną (ul. Długa).
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 i 8 - nie określa się.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Nakazuje się takie ukształtowanie profilu niniejszych terenów, które zabezpieczy przed spływem wód opadowych w kierunku terenów przyległych oraz umożliwi realizację odwodnienia za pomocą systemu rowów melioracyjnych i/lub kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego terenów. Należy zachować odległości poszczególnych elementów zagospodarowania, w tym odległości sieci i urządzeń 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 terenów	Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich 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