UCHWAŁA NR XVII/104/2011
RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU
z dnia 20 września 2011

w sprawie uchwalenia częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla wybranych obszarów zainwestowania w sołectwie Atalin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. - poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz art. 7 ust.1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Zwoleniu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

Ustalenia wstępne

§1

1. Stwierdza się zgodność częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla wybranych obszarów zainwestowania w sołectwie Atalin, o których mowa w § 2, z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwoleń" uchwalonego uchwałą Nr XVI/ 187/99 Rady Gminy i Miasta Zwoleń z dn. 29 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.
2. Uchwala się częściowe zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla wybranych obszarów zainwestowania w sołectwie Atalin, zwane dalej w treści niniejszej uchwały „planem".
3. Zgodnie z Uchwałą Nr LX/465/2010 z dnia 9 listopada 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, plan ten obejmuje obszar od południowej granicy działki drogi krajowej nr 12 do północnej granicy działki drogi gminnej nr ewid. 281 oraz od wschodniej granicy administracyjnej miasta Zwolenia do wschodniej granicy działek nr ewid. 116/1 i 116/2, w sołectwie Atalin.

§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 w rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
   1) granice obszaru objętego planem,
   2) linie rozgraniczające tereny;
   3) symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu,
   4) linie zabudowy (nieprzekraczalne),
   5) wymiarowanie ww. elementów uwidocznionych na rysunku planu.
3. Oznaczenia graficzne w rysunku planu niewymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.
4. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) Załącznik nr 2 - uzasadnienie stwierdzenia zgodności niniejszego planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwoleń",
   2) Załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

§3

1. Ilekroć w dalszych przcpi3ach niniejszej uchwały joct mowa o:
1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w § 2 ;
2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych, w

tym przepisy techniczno-budowlane;.

4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym lub literowo- cyfrowym;
5) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć łącznie, jeśli są określone dla danego terenu: przeznaczenie podstawowe lub alternatywne, a także uzupełniające i/lub dopuszczalne;
6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć funkcje zagospodarowania, które przeważają na danym terenie pod względem zajmowanej powierzchni lub intensywności zabudowy w okresie docelowym realizacji planu lub ich realizacja warunkuje realizację funkcji przeznaczenia uzupełniającego i/lub dopuszczalnego na tym terenie;
7) **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;
8) **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;
9) **przeznaczeniu alternatywnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane na danym terenie w miejsce jego przeznaczenia podstawowego i (ewentualnie) uzupełniającego, w sytuacji gdy dla całego tego terenu spełnione zostaną określone w niniejszym planie warunki;
10) **liniach rozgraniczających tereny** - należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania;
11) **nowej zabudowie** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w tym części obiektów dobudowywane do zabudowy istniejącej, realizowane na zasadach określonych w planie;
12) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone w planie (oraz ewentualnie zdefiniowane w ustaleniach planu dla budynków lub poszczególnych typów budynków, ogrodzeń, obiektów małej architektury itp.) linie ograniczające obszar, na którym na danej działce budowlanej dopuszcza się wznoszenie nowej zabudowy; linia nie dotyczy: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
13) **przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne: ciągi piesze, ciągi pieszo- jezdne, place i ulice, w tym zwłaszcza wchodzące w skład wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów przestrzeni publicznej;
14) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z ustaleń niniejszego planu oraz z przepisów szczególnych i odrębnych;
15) **frontach działek budowlanych** - należy przez to rozumieć granice pomiędzy tymi działkami i działkami lub liniami rozgraniczającymi ciągów komunikacyjnych obsługującego przedmiotowe działki budowlane;
16) **granicach bocznych działek budowlanych** - należy przez to rozumieć granice posiadające punkt wspólny z frontem przedmiotowych działek budowlanych;
17) **szerokości działki budowlanej** - należy przez to rozumieć najmniejszą odległość pomiędzy granicami bocznymi działki budowlanej;
18) **powierzchni zabudowy (działki budowlanej lub terenu)** - należy przez to rozumieć zajętą przez budynki powierzchnię odpowiednio: działki budowlanej lub terenu;
19) **wysokości zabudowy** - o ile nie została w ustaleniach niniejszego planu wyrażona w liczbie kondygnacji naziemnych, należy przez to rozumieć całkowitą wysokość danego obiektu budowlanego mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu, a w przypadku budynków - wysokość ich elewacji mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do poziomu najwyższej kalenicy dachu lub górnej krawędzi najwyższej attyki tego budynku;
20) **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 detaliczny zbyt odbywa się w miejscu wytworzenia produktu), prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlane lub wydzielonych pomieszczeniach w budynkach realizujących także funkcje inne niż usługowa;

21) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć usługi realizujące cele publiczne określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
22) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi inne niż wymienione w pkt-cie 21);
23) mieszkaniu integralnie związanym z prowadzoną działalnością **- należy przez to rozumieć mieszkanie:**
   a) właściciela podmiotu gospodarczego;
   b) stróża lub
   c) technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego
   zlokalizowane na działce budowlanej, na której prowadzona jest dana działalność;
24) **otwartych miejscach postojowych (i/lub parkingowych)** - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
25) **wbudowanych miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów;
26) **przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) nieuciążliwych -** należy przez to rozumieć działalność o ewentualnej uciążliwości mieszczącej się w granicach własnej działki podmiotu realizującego przedsięwzięcie, niezaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
27) przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) uciążliwych - należy przez to rozumieć działalność zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz działalność zaliczoną, na podstawie ww. przepisów do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
28) **strefie oddziaływania linii elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć strefę oddziaływania linii średniego i wysokiego napięcia, zajmującą pas terenu o określonej szerokości, który ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tych linii wymagają ustalania ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały użyty jest termin niewymieniony w ust. 1, a zdefiniowany w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. Nr 106 z 2000 r. poz. 1126 z późniejszymi zmianami) lub aktów wykonawczych do tych ustaw, termin ten należy rozumieć zgodnie z odpowiednią, ustaloną w ww. przepisach definicją

§4

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszaru objętego planem określa się w podziale na:

1) tereny usług publicznych i/lub komercyjnych - oznaczone symbolem **U,**
2) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług - oznaczone symbolem **MR(U),**
3) teren produkcji pozarolniczej, składów i usług komercyjnych z alternatywą zabudowy zagrodowej - oznaczony symbolem **PU/MR,**
4) teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej - oznaczony symbolem R,
5) teren drogi publicznej (lokalnej) - oznaczony symbolem **KD-D.**

2. Ustalenia ogólne, zawarte w niniejszym rozdziale obowiązują dla całych obszaru objętego planem, z wyjątkiem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

3. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.

4. Ustalenia szczegółowe w zakresie powierzchni wyznaczanych terenów mają charakter orientacyjny, stosownie do potrzeb prognozy skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu.

5. W zakresie nieuregulowanym ustaleniami niniejszego planu niezależnie obowiązują odpowiednie procedury administracyjne, nakazy i/lub ograniczenia w zagospodarowaniu przewidziane w przepisach szczególnych i odrębnych oraz obowiązujące normy.

6. Ze względu na istniejące uwarunkowania, cel opracowania oraz określone w niniejszym planie przeznaczenie poszczególnych terenów, w jego ustaleniach nie zawarto regulacji w zakresie przewidzianym przepisami art. 15 ust 3

pkt 1, 2, 3, 3a, 4, 4a, 4b, 5, 6 i 7 ustawy z dnia 27 marca ?nn3 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§5

1. Lokalizację zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

2. Nakazuje się ujednolicenie parametrów i form zabudowy terenów w zakresie:
wysokości, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i pokrycia dachów, realizowane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z
uwzględnieniem następujących zasad ogólnych:

1) nowa zabudowa powinna posiadać wysokie walory estetyczne i architektoniczne;
2) nowa zabudowa nie powinna zawierać elementów estetycznie obcych lub zbyt agresywnych w stosunku do zabudowy istniejącej na obszarach przyległych - w szczególności zakazuje się stosowania:
   a) agresywnej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
   b) stosowania dachów stromych o nachyleniu połaci pod kątem powyżej 45°;
3) zabudowa usługowa winna być przystosowana do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w obowiązujących przepisach i normach.

3. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych ustala się następujące zasady lokalizacji ogrodzeń działek budowlanych od strony publicznie dostępnych ciągów komunikacyjnych i placów, reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1) ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczających terenów;
2) obowiązuje zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno- plastycznych:
   a) w sposób utrudniający ruch pieszy i kołowy,
   b) w sposób utrudniający odczytanie znaków drogowych, nazw ulic i numerów budynków,
   c) na pomnikach,
   d) na obiektach sakralnych,
   e) na drzewach,
   f) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
3) tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystane dla celów reklamowych na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

4. Niezależnie od ustaleń niniejszego planu, forma i umiejscowienie reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych może być przedmiotem odrębnych regulacji i procedur uzgadniania, określonych odrębnymi przepisami prawa miejscowego.

5. W celu umożliwienia właściwego utrzymania, konserwacji i eksploatacji rowów melioracyjnych zakazuje się lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 3m od brzegów tych rowów.

6. Zabudowę terenów dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji co najmniej minimalnego zakresu uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych, określonego w ustalenia szczegółowych dla danego terenu, przy czym nakazuje się odpowiednie rozszerzenie tego zakresu, w tym zwłaszcza o sieci i urządzeń gospodarki ściekowej, w przypadku realizacji zainwestowania, dla którego odpowiednie przepisy techniczno-budowlane, obowiązujące normy i/lub ustalenia decyzji administracyjnych ustalają szczegółowe odpowiednie wymogi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Rozdział 2
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§6

1. Na obszarze objętym planem nie występują (na dzień uchwalenia niniejszego planu) obszary, obiekty ani siedliska gatunków objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, dla których zasady ochrony obowiązują na podstawie ww. przepisów.

2. 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

3. Zakazy lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych ustanowione w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu nie dotyczą lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o których mowa w ustawie z dn. 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675).

4. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:

1) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych działu III niniejszego planu, zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
2) zakazuje się urządzania miejsc stałego składowania odpadów oraz tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych.

5. Zasady tymczasowego składowania, selekcji oraz wywozu odpadów: 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

6. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:

1) nakazuje się ograniczenie zmian ukształtowania terenów do minimum niezbędnego dla lokalizacji inwestycji realizowanych na zasadach określonych niniejszym planie;
2) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących cennych okazów drzew do minimum potrzebnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
3) eksploatację kopalin dopuszcza się jako działanie poprzedzające docelowe zagospodarowanie terenów pod funkcje realizujące ich przeznaczenie, w skali i metodami niekwalifikującymi do przedsięwzięć uciążliwych, wyłącznie na tych terenach, dla których w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu nie wprowadzono zakazu eksploatacji kopalin.

7. Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

8. 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.

9. Plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi z zakresu ochrony środowiska, rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) teren oznaczony w rysunku planu symbolem: **U.2** - jako teren rekreacyjno- wypoczynkowy poza miastem,
2) tereny oznaczone w rysunku planu symbolem: **iVIR(U)** - jako tereny zabudowy zagrodowej,
3) teren oznaczony w rysunku planu symbolem: **PU/MR,** w przypadku realizacji na tym terenie przeznaczenia alternatywnego - jako teren zabudowy zagrodowej.

10. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 3
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§7

1. Na obszarze objętym planem nie występują (na dzień uchwalenia niniejszego planu): zabytki,

zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, 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 przepisów szczególnych i odrębnych.

2. 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.

3. Poza rejonami, o których mowa w ust. 2, w przypadku odkrycia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy:

1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
3) 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.

4. Zgodnie z przepisami prawa o ochronie dóbr kultury, wstrzymanie robót, o którym mowa w ust. 3 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.

Rozdział 4
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§8

1. Zgodnie ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwoleń”, na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W przypadku wydzielanych (ewentualnie) na zasadach określonych w niniejszym planie wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, nakazuje się kształtowanie ich nawierzchni w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym.

3. Na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 5
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§9

1. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - w całości zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu.

Rozdział 6
Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§10

1. Na obszarze objętym planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono też na nim obszarów ani terenów górniczych.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i

infrastruktury technicznej

§11

1. Plan wyznacza teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D,** dla którego zasady zagospodarowania określono w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu.

2. W przypadku wydzielenia odrębnych działek pod ciągi pieszo-jezdne lub drogi obsługujące przeznaczenie poszczególnych terenów, 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) 6m - w przypadku działek pod publiczne ciągi pieszo-jezdne;

b) 10m - w przypadku działek pod publiczne drogi dojazdowe.

3. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje mieszkalnictwa nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych (w skrócie: mp) dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca ze wskaźnika: min. 1 mp na 1 mieszkanie.

4. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje usługowe nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

1) Obiekty handlowe - liczba miejsc parkingowych na 100 m powierzchni sprzedaży	min. 3
2) Gastronomia - liczba miejsc parkingowych na 10 miejsc konsumpcyjnych	min. 3
3) Administracja i finanse - liczba miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych	min. 3,5
4) Hotele, motele, pensjonaty - liczba miejsc parkingowych na 10 miejsc hotelowych	min. 4
5) Usługi kultury, oświaty, służby zdrowia i opieki społecznej - liczba miejsc parkingowych na 100m^2 powierzchni użytkowej	min. 1,5
6) Usługi sportu, rekreacji i wypoczynku - liczba miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni działki budowlanej	min. 5
7) Produkcja pozarolnicza i rzemiosło usługowe - liczba miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych	min. 3

5. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje mieszane: zagrodowo- usługowe, mieszkalno-usługowe i/lub mieszkalno- produkcyjne nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z łącznego zastosowania odpowiednich dla tych funkcji wskaźników, o których mowa w ust. 3 i 4.

6. W przypadku usług publicznych dopuszcza się częściowe lub całkowite spełnienie wymagań niniejszego planu w zakresie odpowiednich wskaźników parkingowych za pomocą miejsc parkingowych realizowanych w liniach rozgraniczających tereny publicznie dostępnych dróg i placów.

§12

1. Dopuszcza się realizację: budowy, remontów, modernizacji, rozbudowy i/lub przebudowy sieci i urządzeń publicznej infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym oraz służącej zaspokajaniu potrzeb lokalnych wspólnoty samorządowej gminy, wynikającą z aktualnych i prognozowanych potrzeb, w tym skablowanie i/lub przełożenie istniejących sieci napowietrznych, prowadzone za zgodą i według warunków określonych przez jednostki zarządzające ww. sieci i urządzenia, w porozumieniu z zarządcą terenów tras komunikacyjnych, na których terenach sieci i urządzenia te mają być lokalizowane.

2. Budowa, jak również remonty, modernizacja, rozbudowa i/lub przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych pozostałych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej.

3. Nie dopuszcza się fundamentowania budynków i/lub budowli na funkcjonujących podziemnych sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej; w sytuacjach szczególnie uzasadnionych, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych oraz zgodnie z innymi, szczegółowymi warunkami, określonymi przez jednostki zarządzające i eksploatujące ww. sieci i urządzenia, dopuszcza się realizację przepustów dla sieci infrastrukturalnych w konstrukcji fundamentów budynków i/lub budowli lub pod nimi.

4. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować odległości od infrastruktury technicznej zgodne z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi oraz obowiązującymi normami.

5. Zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych nowego zainwestowania na obszarze objętym niniejszym planem nakazuje się realizować wyłącznie z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę; ewentualną rozbudowę i/lub przebudową sieci wodociągowej należy prowadzić wg warunków technicznych określonych przez zarządcę sieci wodociągowej.

6. Parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego: możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych - na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250; na sieciach DN 100 i DN 125 projektować wyłącznie hydranty nadziemne, lokalizowane zgodnie z wymogami odpowiednich przepisów szczególnych i odrębnych, w sposób pozwalający na uniknięcie utrudnień w ruchu.

7. Odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych wg prognozowanego zapotrzebowania planowanej zabudowy: do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej (docelowo).

8. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej dla obsługi obszaru objętego niniejszym planem dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych z istniejącego zainwestowania na obszarze objętym niniejszym planem do zbiorników szczelnych o odpowiedniej pojemności i wywożenie ich do oczyszczalni.

9. Nie dopuszcza się zrzutu ścieków sanitarnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych ani do ziemi.

10. Z zastrzeżeniem ustaleń ust. 11, 12 i 13, odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo, na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne działek budowlanych lub do rowów melioracyjnych i odwadniających, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach szczególnych i odrębnych w przypadku odprowadzania ścieków do wód i do ziemi; w przypadku realizacji systemów publicznej kanalizacji deszczowej dla obsługi obszarów otaczających obszar objęty niniejszym planem, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z tego obszaru za pośrednictwem ww. systemów.

11. Nie dopuszcza się:

1) odprowadzania wód opadowych poprzez takie ukształtowanie działek budowlanych, które umożliw spływ wód opadowych w kierunku nieruchomości sąsiednich,

2) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,

3) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi.

12. W przypadku odprowadzania wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi, po usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych - w sposób określony wyżej, w ust. 10.

13. W przypadku konieczności uzyskania pozwolenia wodno-prawnego na odprowadzanie ścieków i/lub decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację planowanego przedsięwzięcia, w zakresie wykraczającym poza wymagania ustalone niniejszym planem, ustalenia decyzji o udzieleniu takiego pozwolenia i/lub zgody odnośnie wymaganych rozwiązań gospodarki wodno- ściekowej planowanych przedsięwzięć obowiązują niezależnie, o ile są niesprzeczne z ustaleniami niniejszego planu.

14. W celu spełnienia wymagań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych, odpowiednich norm i ustaleń odpowiednich decyzji administracyjnych, w obrębie terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami: U i/lub PU/MR dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszarów objętych niniejszym planem; lokalizacja ww. elementów systemu gospodarki ściekowej - zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych, odpowiednich normach i ustaleniach odpowiednich decyzji administracyjnych.

15. Zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów: z lokalnego systemu elektroenergetycznego przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy i/lub przebudowy wg warunków technicznych określanych przez odpowiedniego zarządcę sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

16. W celu zaspokojenia zapotrzebowania planowanego zainwestowania dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN, zlokalizowanych na obszarze objętym niniejszym planem, podłączonych do sieci elektroenergetycznej SN na warunkach określonych przez właściwego dysponenta tej sieci; dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych wolnostojących stacji transformatorowych oraz realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.

17. W strefach oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, wyznaczonych w odległości 6m od osi linii:

1) zakazuje się lokalizacji zabudowy z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
2) odległości pozostałych form zabudowy i zagospodarowania terenów od przewodów linii nakazuje się ustalać na podstawie obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych i obowiązujących norm, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2m oraz nakazuje się utrzymywanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2m (wycinka lub przycięcie).

18. Ustalenia dla stref oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust. 6 obowiązują tylko do czasu przełożenia lub skablowania tych linii.

19. Na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci dopuszcza się zmianę zasad zagospodarowania, o których mowa w ust. 17, w tym zmniejszenie odległości zabudowy projektowanej od osi napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej SN.

20. Zasilanie obiektów lub pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w energię cieplną z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów); dopuszcza się podłączenie do miejskiego systemu c.o. po jego rozbudowie do parametrów umożliwiających obsługę zainwestowania obszaru objętego niniejszym planem.

21. Ewentualne zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy wg aktualnego i prognozowanego zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy: z projektowanego systemu gazowniczego, przy założeniu jego ewentualnej rozbudowy, wg warunków technicznych określanych przez odpowiedniego zarządcę i eksploatatora sieci gazowniczej.

22. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej, w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów na zasadach określonych w niniejszym planie.

23. Przyłączenie projektowanego zagospodarowania terenów do istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej - na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci.

DZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe w zakresie zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów

§13

Dla terenów usług publicznych i/lub komercyjnych, oznaczonych w rysunku planu symbolami **U:**

Symbole terenów	U,1 i U.2
Powierzchnia terenu	U.1 -0,23 ha U.2 - 0,82 ha

1. Przeznaczenie terenów:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - funkcje usług publicznych i/lub komercyjnych sportu, rekreacji i wypoczynku, hotelarstwa, kultury, oświaty, służby zdrowia i pomocy społecznej.

2) **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń towarzysząca i izolacyjna; funkcje administracyjne, socjalne, magazynowe i gospodarcze, związane z realizacją przeznaczenia podstawowego; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).

3) **Przeznaczenie dopuszczalne** - funkcje usług komercyjnych innych niż wymienione w ust. 1 jako przeznaczenie podstawowe;
mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością; ewentualne poszerzenie pasa drogowego drogi **KD-D.**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Z zastrzeżeniem ust. 2, realizację **przeznaczenia podstawowego** dopuszcza się w dowolnych proporcjach powierzchni terenu zajętego pod funkcje wyszczególnione w ust. 1 pkt 1.

2) Realizację **przeznaczenia podstawowego** w postaci usług rekreacji i wypoczynku dopuszcza się wyłącznie na terenie U,2.

3) Realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** dopuszcza się wyłącznie na terenie **U.1.**

4) Realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** w postaci usług komercyjnych handlu dopuszcza się w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400m^2 łącznie dla całego terenu U.1.

5) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków:
   a) w odległości 17m od linii rozgraniczającej teren U.1 od północy,
   b) w odległości 2m od linii rozgraniczającej teren drogi **KD-D** w przypadku terenu **U.1** i w odległości 4m od linii rozgraniczającej teren **KD-D** w przypadku terenu **U.2,**
   c) w odległości 13m od linii rozgraniczającej teren U.2 od południa.

6) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich - zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

7) W stosunku do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu niespełniających wymagań określonych w punktach 1) - 6) dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych w przypadku remontów, przebudowy i/lub rozbudowy istniejącego zainwestowania.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;

1**) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** max. 30%;

2) **Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** min. 50%; w przypadku wyposażenia działki budowlanej w system odprowadzania wód deszczowych do odbiorników zlokalizowanych poza obszarem objętym planem - min. 20%.

3) Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych: **max. 9m.**

4) Wysokość budynków projektowanych: max. 12m.

5) Geometria dachów budynków projektowanych: **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 (w tym

mansardowych), o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 15-35° (nie dotyczy dachów lukarn, bocznych połaci dachów mansardowych, zadaszeń nad wejściami, itp.),

c) dachów stromych, jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°.

6) W przypadku lokalizacji budynku w granicy z działką sąsiednią - zakazuje się realizacji dachu nad tym budynkiem umożliwiającego spływ wód opadowych w kierunku działki sąsiedniej.

7) W stosunku do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu niespełniających wymagań określonych w punktach 1) - 5) dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych w przypadku remontów, przebudowy i/lub rozbudowy istniejącego zainwestowania.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 - nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Realizacja przeznaczenia terenów nie jest uwarunkowania uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.

2) Dopuszcza się:

a) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych;

b) dokonanie podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:

- wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi KD- D bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu projektowanych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;
- wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 20m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 800m^2

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

Zakazuje się eksploatacji kopalin.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:

1) Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z przyległej drogi **KD-D,** ewentualnie za pomocą systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych, połączonych z drogą **KD-D.**

2) Dopuszcza się zajęcie części przedmiotowego terenu pod poszerzenie pasa drogowego drogi **KD-D** w celu poprawy warunków komunikacji pieszej i rowerowej, realizacji zieleni urządzonej poprawiającej estetykę przestrzeni publicznych i/lub realizacji miejsc parkingowych i/lub postojowych.

3) 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 do zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe o max. pojemności do 50m^3 każdy, zlokalizowanych na przedmiotowym terenie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

4) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną.

5) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie - określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu

11. 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.

12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

10%

§14

Dla terenów zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług, oznaczonych w rysunku planu symbolem **MR(U):**

Symbole terenów	MR(U).1 **i** MR(U).2
Powierzchnia terenów	MR(U).1 -5,96 ha MR(U).2 - 2,76 ha

1. Przeznaczenie terenów:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa zagrodowa.
2) **Przeznaczenie uzupełniające** - agroturystyka, budowle rolnicze, zieleń przydomowa; zieleń Izolacyjna; obiekty i urządzenia Infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe i parkingowe, itp.).
3) **Przeznaczenie dopuszczalne** - mieszkalnictwo jednorodzinne, usługi nieuciążliwe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** dopuszcza się na warunkach określonych dla realizujących przeznaczenie podstawowe budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, przy czym zakazuje się realizacji tego przeznaczenia na gruntach wykazanych w ewidencji gruntów jako grunty rolne klas bonitacyjnych wyższych niż IV.
2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków:
   a) w odległości 17m od linii rozgraniczającej przedmiotowe tereny od północy,
   b) w odległości 13m od linii rozgraniczającej teren drogi **KD-D,**
   c) w odległości 13m od linii rozgraniczającej teren **MR(U).1** od południa.
3) 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. 1,5-2,5m, ażurowe od wysokości nie więcej niż 0,6m;
   c) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych na całej wysokości w bocznych granicach działek budowlanych oraz w ich tylnych granicach, w miejscach, w których jest to uzasadnione względami funkcjonalnymi (np. ogrodzenia miejsc przeznaczonych do tymczasowego składowania odpadów stałych, itp.).
4) Ustala się następujące zasady strofowania funkcji:
   a) budynki mieszkalne i/lub usługowe nakazuje się we frontach działek budowlanych, od strony przyległych dróg publicznych (obrys rzutu projektowanego budynku w całości nie dalej niż w odległości 25m od nieprzekraczalnej linii zabudowy w głąb działki budowlanej);
   b) budynki inwentarskie nakazuje się lokalizować w drugim trakcie zabudowy (obrys rzutu projektowanego budynku w całości nie bliżej niż w odległości 25m mierzone od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki budowlanej);
   c) lokalizacja budynków gospodarczych ograniczona wyłącznie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy I wymogami przepisów techniczno-budowlanych.
5) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich - zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.
6) Rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować prostopadle lub równolegle do granic bocznych działek budowlanych.
7) Zasady lokalizacji budowli rolniczych - zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno- budowlanymi.
8) W stosunku do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu niespełniających wymagań określonych w punktach 1) - 6) dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych w przypadku remontów, przebudowy i/lub rozbudowy istniejącego zainwestowania.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) **Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej**: max. 40%;

2) **Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** min 40%; w przypadku zastosowania rozwiązań umożliwiających odprowadzanie wód opadowych w kierunku przyległych terenów rolnych za pośrednictwem kanalizacji lub rowów - min. 20%.

3) Max. szerokość elewacji frontowych:

a) w przypadku budynków lokalizowanych we frontach działek budowlanych (obrys rzutu projektowanego budynku w całości nie dalej niż w odległości 25m od nieprzekraczalnej linii zabudowy w głąb działki budowlanej) - 12m; przy czym, do elementów powiększających szerokość elewacji frontowej nie zalicza się obiektów niekubaturowych (w tym: ogrodzeń, altan, zadaszeń bez ścian itp.). Dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowych ww. budynków do max. 18m pod warunkiem, że będą one lokalizowane na działkach budowlanych o szerokości frontu nie mniejszej niż 26m, w rzucie i ukształtowaniu geometrii dachu wyodrębniona zostanie bryła główna i bryła/bryły podrzędne, a jednocześnie szerokość elewacji frontowej głównej bryły projektowanego budynku nie będzie większa niż 12m;

b) w przypadku pozostałych budynków - ograniczona wyłącznie wymogami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

4) Wysokość budynków projektowanych:

a) w przypadku budynków mieszkalnych - max. 3 kondygnacje naziemne;

b) w przypadku pozostałych budynków - max. 12m.

5) Geometria dachów budynków projektowanych:

a) budynki mieszkalne - nakazuje się realizację dachów stromych, dwupołaciowych, złożonych z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci w zakresie 30- 45°, zakazuje się realizacji dachów jednospadowych (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);

b) budynki lub części budynków gospodarczych i inwentarskich - dopuszcza się realizację dachów stromych o nachyleniu połaci w zakresie 30-45° oraz dachów jednospadowych o

c) nachyleniu połaci do 30°;

d) dopuszcza się realizację dachów płaskich nad budynkami lub częściami budynków o powierzchni rzutu nie większej niż 40m^2;

e) w przypadku lokalizacji budynku w granicy z działką sąsiednią - zakazuje się realizacji dachu nad tym budynkiem umożliwiającego spływ wód opadowych w kierunku działki sąsiedniej,

f) w przypadku realizacji dachów stromych (w wyżej określonym zakresie) - nakazuje się zachowanie jednakowego nachylenia wszystkich połaci zasadniczej bryły dachu danego obiektu (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.).

6) W stosunku do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu niespełniających wymagań określonych w punktach 1) - 5) dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych w przypadku remontów, przebudowy i/lub rozbudowy istniejącego zainwestowania.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 - nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Realizacja przeznaczenia terenu nie jest uwarunkowania uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.

2) Dopuszcza się:

a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu;

b) dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:

- wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej;
- nowo wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 18m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 800m^2;
- kąt pomiędzy nowo wyznaczanymi granicami bocznymi działek budowlanych i frontami tych działek może być odchylony od kąta prostego o nie więcej niż 18°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

Zakazuje się eksploatacji kopalin.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:

1) Obsługa komunikacyjna terenów:
   a) za pomocą istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 12;
   b) za pomocą istniejących i projektowanych zajazdów z dróg: **KD-D** oraz drogi nr ewid. Dz. 281 (droga zlokalizowana od południa, poza obszarem objętym planem).
2) Realizację nowego zjazdu z drogi krajowej nr 12 dopuszcza się wyłącznie dla działki nr ewid. 102, zlokalizowanej w obrębie terenu **MR(U),1,** za zgodą zarządcy ww. drogi.
3) Dopuszcza się zajęcie części terenu **MR(U).1** w pasie o szerokości max. 5m pod poszerzenie pasa drogowego drogi przyległej do niego od południa (poza obszarem objętym niniejszym planem).
4) 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 do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe o max. Pojemności do $10m^3$ każdy, zlokalizowanych na przedmiotowym terenie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.
5) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
6) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie – określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

11. 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.

12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

30%

§15

Dla terenu produkcji pozarolniczej, składów i usług komercyjnych z alternatywą zabudowy zagrodowej oznaczonego w rysunku planu symbolem **PU/MR**

Symbol terenu	**PU/MR**
Powierzchnia terenu	1,74 ha

1. Przeznaczenie terenu:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - funkcje: produkcji pozarolniczej, usług, magazynowe i składowe.

2) **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń izolacyjna; funkcje administracyjne, socjalne, magazynowe i gospodarcze, związane z realizacją przeznaczenia podstawowego; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).

3) **Przeznaczenie dopuszczalne** - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością, ewentualne poszerzenie pasa drogowego drogi obsługującej przedmiotowy teren od południa.

4) **Przeznaczenie alternatywne** - zabudowa zagrodowa; budowle rolnicze, zieleń przydomowa; zieleń Izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe i parkingowe, itp.), ewentualne poszerzenie pasa drogowego drogi obsługującej przedmiotowy teren od południa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

a) realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** w postaci mieszkań integralnie związanych z prowadzoną działalnością na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce.

b) realizację **przeznaczenia alternatywnego** na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem zaniechania realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce.

2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków:

a) w odległości 17m od linii rozgraniczającej przedmiotowy teren od północy,

b) w odległości 10m od linii rozgraniczającej przedmiotowy teren od zachodu,

c) w odległości 13m od linii rozgraniczającej przedmiotowy teren od południa.

3) Rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować prostopadle lub równolegle do granic bocznych działek budowlanych.

4) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich - zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) **Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** max. 50%;

2) **Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** min. 40%; w przypadku wyposażenia terenu w system odprowadzania wód deszczowych do odbiorników zlokalizowanych poza obszarem objętym planem - min. 20%.

3) **Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:**

a) w przypadku realizacji **przeznaczenia podstawowego** - ograniczona wyłącznie wymogami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych;

b) **w przypadku realizacji** przeznaczenia alternatywnego:

- dla budynków lokalizowanych we frontach działek budowlanych (obrys rzutu projektowanego budynku w całości nie dalej niż w odległości 25m od nieprzekraczalnej linii zabudowy w głąb działki budowlanej) - 12m; przy czym, do elementów powiększających szerokość elewacji frontowej nie zalicza się obiektów niekubaturowych (w tym: ogrodzeń, altan, zadaszeń bez ścian itp.). Dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowych ww. budynków do max. 18rn pod warunkiem, że będą one lokalizowane na działkach budowlanych o szerokości frontu nie mniejszej niż 26m, w rzucie i ukształtowaniu geometrii dachu wyodrębniona zostanie bryła główna i

bryła/bryły podrzędne, a jednocześnie szerokość elewacji frontowej głównej bryły projektowanego budynku nie będzie większa niż 12m;

- w przypadku pozostałych budynków - ograniczona wyłącznie wymogami obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych.

4) Wysokość budynków projektowanych:

a) w przypadku realizacji **przeznaczenia podstawowego:** max. 12m;

b) w przypadku realizacji **przeznaczenia alternatywnego:**

- dla budynków mieszkalnych - max. 3 kondygnacje naziemne;
- dla pozostałych budynków - max. 12m.

5) Geometria dachów budynków projektowanych:

a) **w przypadku realizacji** przeznaczenia podstawowego:

dopuszcza się realizację:

- dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
- dachów stromych dwupołaciowych, złożonych z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowych (w tym mansardowych), o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 15-35° (nie dotyczy dachów lukarn, bocznych połaci dachów mansardowych, zadaszeń nad wejściami, itp.),
- dachów stromych, jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°.

b) **w przypadku realizacji** przeznaczenia alternatywnego:

- budynki mieszkalne - nakazuje się realizację dachów stromych, dwupołaciowych, złożonych z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci w zakresie 30-45°, zakazuje się realizacji dachów jednospadowych (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
- budynki lub części budynków gospodarczych i inwentarskich - dopuszcza się realizację dachów stromych o nachyleniu połaci w zakresie 30-45° oraz dachów jednospadowych o nachyleniu połaci do 30°;
- dopuszcza się realizację dachów płaskich nad budynkami lub częściami budynków o powierzchni rzutu nie większej niż 40m^2;
- w przypadku realizacji dachów stromych (w wyżej określonym zakresie) - nakazuje się zachowanie jednakowego nachylenia wszystkich połaci zasadniczej bryły dachu danego obiektu (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.).

6) W przypadku lokalizacji budynku w granicy z działką sąsiednią - zakazuje się realizacji dachu nad tym budynkiem umożliwiającego spływ wód opadowych w kierunku działki sąsiedniej.

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 - nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:

a) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp przynajmniej do jednej z następujących dróg: nr ewid. dz. 281 (droga zlokalizowana od południa, poza obszarem objętym planem) i nr ewid. dz. 7212 (droga zlokalizowana od zachodu, poza obszarem objętym planem);

b) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą zachowywać:

- w przypadku działek wydzielanych pod funkcje realizujące **przeznaczenie podstawowe** - szerokość nie mniejszą niż 25m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 1500m^2;
- w przypadku działek wydzielanych pod funkcje realizujące **przeznaczenie alternatywne** - szerokość nie mniejszą niż 18m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 800m^2.

c) kąt pomiędzy nowo wyznaczanymi granicami bocznymi działek budowlanych i frontami tych działek może być odchylony od kąta prostego o nie więcej niż 18°.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

Zakazuje się eksploatacji kopalin.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:

1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zajazdów z dróg: nr ewid. dz. 281 (droga zlokalizowana od południa, poza obszarem objętym planem) i nr ewid. dz. 7212 (droga zlokalizowana od zachodu, poza obszarem objętym planem).
2) Dopuszcza się zajęcie części przedmiotowego terenu w pasie o szerokości max. 5m pod poszerzenie pasa drogowego drogi przyległej do niego od południa (poza obszarem objętym niniejszym planem).
3) 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 do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe zlokalizowanych na przedmiotowym terenie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi, o max. Pojemności
   a) do $50m^3$ każdy - w przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego;
   b) do $10m^3$ każdy - w przypadku realizacji przeznaczenia alternatywnego.
4) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
5) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie - określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

11. 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.

12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

30%

§16

Dla terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonego w rysunku planu symbolem **R**:

Symbol terenu	**R**
Powierzchnia terenu	5 ha

1. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe **- użytki rolne.**
2) Przeznaczenie uzupełniające - zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3) Przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa zagrodowa; ewentualne poszerzenie pasa drogowego drogi obsługującej przedmiotowy teren od południa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Minimalne odległości zabudowy od dróg publicznych - zgodnie z przepisami szczególnych i odrębnych dla odpowiednich kategorii dróg publicznych.
2) Rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować prostopadle lub równolegle do granic bocznych działek budowlanych.
3) Zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących na działkach sąsiednich - zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
Nie dotyczy.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) **Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej**: max. 30%;
2) **Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej**: min 60%;
3) **Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych**: nie określa się.
4) **Wysokość budynków projektowanych:**
   a) w przypadku budynków mieszkalnych - w zakresie 7-9m;
   b) w przypadku pozostałych budynków - max. 10m.
5) **Geometria dachów budynków projektowanych**:
   dopuszcza się realizację:
   a) dachów stromych, dwu połaciowych lub złożonych z brył dwupołaciowycn, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
   b) dachów stromych, jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°.
   c) dopuszcza się dachy płaskie o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia na danej działce budowlanej nie przekroczy 40m^2

7. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
Ze względu na ustalenia zawarte w § 6 ust. 1, § 7 ust. 1 i § 10 - nie określa się.

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1) Realizacja przeznaczenia terenów nie jest uwarunkowania uprzednim scaleniem i/lub podziałem nieruchomości.
2) Dopuszcza się:
   a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowego terenu;
   b) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych;
   c) dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:
   - wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów i/lub terenów przyległych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;
   - wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 20m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 800m^2.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
Nie określa się.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:

1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z przyległych dróg publicznych.
2) Dopuszcza się zajęcie części przedmiotowego terenu w pasie o szerokości max. 5m pod poszerzenie pasa drogowego drogi przyległej do niego od południa (poza obszarem objętym niniejszym planem).
3) Dopuszcza się skomunikowanie terenu za pomocą wydzielanych w jego obrębie i/lub terenów do niego przyległych dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych.
4) Realizacja przeznaczenia podstawowego terenów nie wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
5) Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych (w przypadku realizacji na nich przeznaczeni dopuszczalnego) w infrastrukturę techniczną, obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe.
6) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.

7) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie - określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
11. 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.
12. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 10%

§17

Dla terenu drogi publicznej (dojazdowej), oznaczonego w rysunku planu symbolem KD-D:

Symbol terenu	**KD-D**
Powierzchnia terenu	**0,32 ha**

1. Przeznaczenie terenu:
   1) Przeznaczenie podstawowe - droga publiczna na terenach zabudowy (ulica), w klasie drogi dojazdowej (D).
   2) **Przeznaczenie uzupełniające** - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcją przedmiotowego terenu oraz terenów przyległych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) Zakazuje się realizacji ogrodzeń działek na terenach przyległych, wysuniętych w obręb linii rozgraniczających przedmiotowe tereny,
   2) Nakazuje się realizację chodnika na odcinkach przyległych do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.
   3) Dopuszcza się obsługę terenów przyległych za pomocą zjazdów indywidualnych i/lub publicznych na poszczególne działki budowlane.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
W całości określone w przepisach ogólnych niniejszego planu.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
Podstawowe parametry przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów, określone w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999 r. poz. 430, z późniejszymi zmianami), jak dla ulic (drogi na terenie zabudowy) dojazdowych (D), o przekroju jednojezdniowym oraz dla skrzyżowań z takimi ulicami.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
Nie określa się.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:
1) Dopuszcza się realizację oświetlenia ulicznego terenu.
2) Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych i odrębnych oraz w odpowiednich normach branżowych - na warunkach uzyskanych od właściwych dysponentów sieci oraz określonych przez właściwego zarządcę drogi.
3) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie - określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

7. 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.

8. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
0%

DZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§18

W obrębie obszaru objętego planem niniejszym uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego gminy Zwoleń, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Zwoleniu NR XII! / 96 /2003 z dnia 25 listopada 2003 r.

§19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zwolenia.

§20

Plan wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Józef Dubil

Załącznik nr 2
DO UCHWAŁY NR XVII/104/2011

RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU

z dnia 20 września 2011 r.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zwoleń"

1. Zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Zwoleniu Nr LX/465/2010 z dnia 9 listopada 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu, plan ten obejmuje obszar od południowej granicy działki drogi krajowej nr 12 do północnej granicy działki drogi gminnej nr ewid. 281 oraz od wschodniej granicy administracyjnej miasta Zwolenia do wschodniej granicy działek nr ewid. 116/1 i 116/2, w sołectwie Atalin.

2. Dla obszaru objętego planem, „Studium ..." ustala następujące preferencje funkcjonalne:
- tereny pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem usług;
- tereny produkcji pozarolniczej, składów i usług komercyjnych z alternatywą zabudowy zagrodowej;
- tereny usług komercyjnych lub publicznych;
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Należy stwierdzić, Ze plan realizuje preferencje funkcjonalne określone w cytowanym dokumencie poprzez wyznaczenie następujących terenów:
- tereny usług publicznych i/lub komercyjnych - oznaczone symbolem **U,**
- tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług - oznaczone symbolem **MR(U),**
- teren produkcji pozarolniczej, składów i usług komercyjnych z alternatywą zabudowy zagrodowej - oznaczony symbolem **PU/MR,**
- teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej - oznaczony symbolem **R;**

w lokalizacja dokładnie odpowiadających terenom o odpowiednich preferencjach funkcjonalnych wskazanych w „Studium ...". Poza przeznaczeniem podstawowym (wymienione powyżej) plan określa dla poszczególnych terenów przeznaczenie uzupełniające, w sposób zapewniający realizację funkcji podstawowych.

3. „Studium ..." ustala dla terenów zabudowy (nie dotyczy terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej) przedmiotowego obszaru następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, z którymi winny być zgodne ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- „maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenów inwestycji lub powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych (nie dotyczy działek wydzielanych pod istniejącymi budynkami): w zakresie 30-50% w zależności od funkcji i typu zabudowy oraz dotychczasowego zainwestowania terenów,
- minimalna wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenów inwestycji lub powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych: 40% w przypadku terenów nie posiadających dostępu do systemów odprowadzania wód opadowych (kanalizacja deszczowa lub rowy odwadniające) w przypadku terenów posiadających dostęp do systemów odprowadzania wód opadowych - nie określa się;
- gęstość zabudowy terenów mieszkalnictwa netto (działki budowlane o funkcji mieszkaniowej, dojścia i dojazdy do tych działek oraz powierzchnie ogólnodostępnych placów zabaw) w zakresie 15-50 mieszkań/ha;

- maksymalna wysokość zabudowy: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - max. 3 kondygnacje naziemne (parter + 2 piętra lub parter + piętro + podpiwniczenie częściowo zagłębione + poddasze użytkowe); dla zabudowy o funkcji usługowej - max. wysokość elewacji: 9m; dla zabudowy o funkcji produkcyjnej - max. wysokość elewacji: 12m - nie określa się."

Stwierdza się, że ustalenia planu w zakresie zasad zabudowy terenów są zgodne z ww. ustaleniami „Studium ..."

4. Tereny do zainwestowania wyznaczone są poza obszarami tworzącymi system przyrodniczy gminy (korytarzami i węzłami ekologicznymi) oraz chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

5. Zgodnie z zapisami „Studium ...", treny zainwestowania docelowo zostały wyznaczone do objęcia zbiorowym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, przy czym dopuszcza tymczasowe użytkowanie studni Indywidualnych i zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe. Plan ustala zasady obsługi infrastrukturalnej w zgodzie z ww. ustaleniami „Studium ...".

6. W świetle powyższego rozpoznania ustaleń „Studium ..." stwierdza się zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla wybranych obszarów zainwestowania w sołectwie Atalin z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwoleń" uchwalonego uchwałą Nr XVI/187/99 Rady Gminy I Miasta Zwoleń z dn. 29 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Józef Dubil

Załącznik nr 3
DO UCHWAŁY NR XVII/104 /2011

RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU

z dnia 20 września 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy

1. W oparciu o zapisy częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla wybranych obszarów zainwestowania w sołectwie Atalin, ustala się, że w jego granicach nie jest wymagana realizacja inwestycji polegających na lokalizacji uzbrojenia komunalnego (należących do zadań gminy), które byłyby niezbędne dla realizacji ustalonych w planie minimalnych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Wymagana Infrastruktura istnieje i funkcjonuje w liniach rozgraniczających obsługujące obszar objęty planem ciągi komunikacyjne, na obszarze objętym planem oraz na terenach przyległych do tego obszaru.

2. Wszelka rozbudowa infrastruktury istniejącej może być dokonywana w związku z modernizacją lub uzupełnieniem uzbrojenia istniejącego, dokonywanymi w ramach realizacji zadań z zakresu obsługi terenów objętych planem zmienianym i nie jest pochodną uchwalenia niniejszej zmiany planu.

3. Finansowanie inwestycji, o których mowa w pkt-cie 2, odbywać się będzie poprzez:
1. wydatki z budżetu gminy lub
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy w ramach m.in.;
   - programu rozwoju lokalnego
   -dotacji i pożyczek z funduszy celowych
   - funduszy unijnych
   - innych środków zewnętrznych lub
3. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym (w tym w formie „partnerstwa publiczno-prywatnego” - „PPP”).

PRZEWODNICZĄCY RADY
Józef Dubil

Uzasadnienie

1. Zasadność sporządzenia częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla wybranych obszarów zainwestowania w sołectwie Atalin, zwanych dalej „projektem planu" była przedmiotem rozstrzygnięcia Rady Miejskiej dokonanego w ramach uchwały Nr LX/465/2010 z dnia 9 listopada 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego projektu planu.

2. Projekt planu jest zgodny z polityką zagospodarowania przestrzennego miasta wyrażoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwoleń" uchwalonego uchwałą Nr XVI/187/99 Rady Gminy I Miasta Zwoleń z dn. 29 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami. Uzasadnienie stwierdzenia projektu planu zgodności ze studium zawarte zostało w Załączniku nr 2 do projektu planu.

3. Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla wybranych obszarów zainwestowania w sołectwie Atalin, zwanego dalej „projektem planu" stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Miejską, o których mowa w art. 55 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko projektu planu zostały w tym projekcie uwzględnione w pełnym zakresie, w szczególności dotyczy to ustaleń względem rozpatrywanego w tej prognozie rozwiązania alternatywnego, jakim było zaniechanie przyjęcia przedmiotowego projektu planu.

5. Opinie:
   - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie - pismo z dn. 14 czerwca 2011 r. znak: WOOŚ-1.410.350.2011 .ARM oraz
   - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zwoleniu - pismo z dn. 6 czerwca 2010 r. znak: SZN.711-684-1/11.PK

względem przedmiotowego projektu planu były pozytywne I nie zawierały uwag, które winny być uwzględnione w tym projekcie.

6. W terminie wyznaczonym w ogłoszeniach o przystąpieniu do sporządzania planu i o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski do przedmiotowej prognozy i projektu planu. Wnioski do przedmiotowego projektu planu zostały natomiast zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania projektu planu w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, których zestawienie wraz z opisem sposobu rozpatrzenia zawarte jest w odpowiednim zestawieniu (włączonym do dokumentacji planistycznej).
7. W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu nie wniesiono żadnych uwag do tego projektu ani do prognozy oddziaływania na środowisko, zatem rozstrzygnięcie Burmistrza w zakresie określonym w art. 17 pkt. 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - było bezprzedmiotowe.
8. Przedmiotowy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższych ustaleń wniesiono o uchwalenie przedmiotowych zmian planu.