UCHWAŁA NR IX/55/2011
RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU
z dnia 30 marca 2011 r.

w sprawie uchwalenia częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla wybranych obszarów zainwestowania w sołectwach: Mostki, Paciorkowa Wola Nowa i Strykowice Błotne

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, 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:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia wstępne

§1

1. Stwierdza się zgodność częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla wybranych obszarów zainwestowania w sołectwach: Mostki, Paciorkowa Wola Nowa i Strykowice Błotne, 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 sołectwach: Mostki, Paciorkowa Wola Nowa i Strykowice Błotne, zwane dalej w treści niniejszej uchwały „planem".
3. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIV/344/2009 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 29 października 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, zmienionej uchwałą Nr LX/466/2010 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie zmiany ww. uchwały, plan obejmuje następujące, odrębne obszary, zawierające działki lub części działek o numerach ewidencji gruntów odpowiednio:
   1) obszar 1: 3866/1, 3868/1, 3869/1 i 836/1 w sołectwie Mostki;
   2) obszar 2: 819/2, 819/3, 3437, 3438, 3439, 3440, 3441/1, 3441/2, 3441/3, 3441/4, 3854/1, 3854/2, 3854/3, 3854/4, 3854/5, 6647 i 4044/1 w sołectwie Mostki;
   3) obszar 3: 269, 273/1, 273/2 i 273/3 w sołectwie Paciorkowa Wola;
   4) obszar 4: 399 w sołectwie Strykowice Błotne.

§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 obszarów objętych planem,
   2) linie rozgraniczające tereny;
   3) symbole literowe i numery terenów odnoszące ustalenia tekstowe planu do rysunku planu,
   4) linie zabudowy (obowiązujące i nieprzekraczalne),
3. Oznaczenia graficzne 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 przepisach niniejszej uchwały jest 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, 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) **liniach rozgraniczających tereny** - należy przez to rozumieć linie oddzielające na rysunku planu tereny o różnym przeznaczeniu i/lub sposobie zagospodarowania i użytkowania;
10) **nowej zabudowie** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane, w tym części obiektów dobudowywane do zabudowy istniejącej, realizowane na zasadach określonych w planie;
11) **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, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
12) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone w planie linie ograniczające obszar, na którym na danej działce budowlanej dopuszcza się wznoszenie nowej zabudowy, na których należy sytuować nie mniej niż 50% długości krawędzi rzutów elewacji frontowych budynków projektowanych lub rozbudowywanych;
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** - 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) **budynku mieszkalnym wielorodzinnym** - należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym wydzielono lub dopuszcza się wydzielenie więcej niż dwu mieszkań;
21) **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;
22) **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.
23) **otwartych miejscach postojowych (i/lub parkingowych)** - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;
24) **wbudowanych miejscach parkingowych** - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania

samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów;

25) **przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) nieuciążliwych -** należy przez to rozumieć działalność o ewentualnej uciążliwości mieszczącej się w granicach własnej działki podmiotu realizującego przedsięwzięcie, nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie nie zaliczoną do kategorii zdefiniowanej w ust. 27 (przedsięwzięcia (funkcje, usługi, produkcja itp.) o uciążliwości „trudnomierzalnej");

26) **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;

27) **przedsięwzięciach (funkcjach, usługach, produkcji itp.) o uciążliwości „trudnomierzalnej"** - należy przez to rozumieć działalność nie zaliczaną, na podstawie przepisów szczególnych i odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związaną z występowaniem uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki budowlanej zajętej pod ta działalność, wywołującą poza ta działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń, hałas, światło, wibracje) występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym np.: produkcja lub przetwórstwo spożywcze, montaż autoalarmów, sklepy całodobowe, punkty sprzedaży napojów alkoholowych, reklamy świetlne, parkingi samochodów ciężarowych, stacje tankowania gazem, itp.;

28) **strefie bezpieczeństwa dla 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, ustalona w ww. przepisach definicją.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia ogólne
§4

1. Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dla obszarów objętych planem określa się w podziale na;
   1) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcji pozarolniczej - oznaczony symbolem **UP,**
   2) teren zabudowy służącej produkcji rolniczej - oznaczony symbolem **RP,**
   3) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej - oznaczone symbolem **PU,**
   4) teren zieleni urządzonej - oznaczony symbolem **ZP,**
   5) tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej - oznaczone symbolem **R,**
   6) teren drogi publicznej dojazdowej - oznaczony symbolem **KD-D.**
2. Ustalenia ogólne, zawarte w niniejszym rozdziale obowiązują dla całych obszarów objętych 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. 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 i/lub obowiązujących 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) nowoprojektowana zabudowa powinna posiadać wysokie walory estetyczne i architektoniczne;
2) nowoprojektowana 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 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 strefie oddziaływania napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej WN, wyznaczonej w odległości 35m 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).

6. Zakazuje się lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 3m od brzegów rowów melioracyjnych.

7. 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.

II. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§6

1. Na obszarach objętych planem nie występują obszary, obiekty ani gatunki objęte 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. Ustala się następujące zasady ochrony gleby, wód powierzchniowych i podziemnych:
1) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych rozdziału 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.

4. 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

5. 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 wyłącznie na tych terenach, dla których dopuszczenie to zostało ustalone w ustaleniach szczegółowych niniejszego planu, jako działanie poprzedzające docelowe

zagospodarowanie tych terenów pod funkcje realizujące ich przeznaczenie, w skali i metodami niekwalifikującymi do przedsięwzięć uciążliwych.

6. Ochrona akustyczna winna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
7. 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.
8. Plan nie ustala rodzajów terenów podlegających ochronie akustycznej, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

III. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§7

1. Na obszarach objętych 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 Miasta 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.

IV. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§8

1. Zgodnie ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwoleń”, na obszarach objętych niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Nakazuje się kształtowanie nawierzchni ulic i chodników 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.

V. 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.

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

§10

1. Na obszarach objętych planem nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie ustanowiono też na nim obszarów ani terenów górniczych.
2 .Na obszarach objętych planem nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.
3. Na obszarach objętych planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

VII. 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. Ewentualne wewnętrzne drogi i ciągi pieszo-jezdne lokalizowane dla obsługi przeznaczenia terenów nakazuje się realizować w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
3. 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:
   1) 6m - w przypadku działek pod publiczne ciągi pieszo-jezdne;
   2) 10m - w przypadku działek pod publiczne drogi dojazdowe.
4. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje mieszkalnictwa jednorodzinnego lub zagrodowego 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.
5. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje produkcyjne i/lub usługowe nakazuje się urządzenie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych (otwartych lub wbudowanych) w liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

1) Administracja i finanse - liczba miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych	min. 3,5
2) Obiekty handlowe - liczba miejsc parkingowych na 100 m powierzchni sprzedaży	min. 3
3) Zakłady produkcyjne, składy, magazyny - liczba miejsc parkingowych na 10 zatrudnionych	min. 3

6. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje 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. 4 i 5.

§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 wszelkich obiektów i 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 obiektów i budowli lub pod nimi.

4. Wszelkie nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego o charakterze publicznym w miarę możliwości należy lokalizować na terenach ogólnodostępnych; poza terenami zabudowy w rozumieniu przepisów szczególnych i odrębnych, lokalizacja ww. sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi tereny ogólnodostępne winna uwzględniać potrzebę zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

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

6. Zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych nowego zainwestowania na obszarach objętych 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.

7. 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.

8. Do czasu realizacji sieci wodociągowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę istniejącego zainwestowania ze studni indywidualnych, zlokalizowanych na w sposób zgodny z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

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

10. 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.

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

12. Z zastrzeżeniem ustaleń ust. 14 i 15, odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo i za pośrednictwem systemu rowów odwadniających.

13. Nie dopuszcza się:

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

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

14. Na terenach lub działkach budowlanych posiadających wystarczające proporcje powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni zabudowy, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach szczególnych i odrębnych w przypadku odprowadzania ścieków do wód i do ziemi.

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

16. 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: UP, PU.1 i/lub PU.2 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.

17. 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.

18. 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.

19. W celu zaspokojenia zapotrzebowania zainwestowania przewidywanego niniejszym planem dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/NN, zlokalizowanych na obszarach objętych 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.

20. Zasilanie obiektów lub pomieszczeń 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.

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 i/lub przebudowy 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.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe
w zakresie zasady zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów

§13

Dla terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcji pozarolniczej, oznaczonego w rysunku planu symbolem **UP:**

Symbol terenu	**UP**
Powierzchnia terenu	1,37ha

1. Przeznaczenie terenu:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - funkcje: usług; magazynowe i składowe.

2) **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).

3) **Przeznaczenie dopuszczalne** - funkcje produkcji pozarolniczej, mieszkalnictwo jednorodzinne z mieszkaniami integralnie związanymi z prowadzoną działalnością, zieleń przydomowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu:

a) realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** w postaci mieszkalnictwa jednorodzinnego z mieszkaniami integralnie związanymi z prowadzoną działalnością i zieleni przydomowej dopuszcza się pod warunkiem realizacji na przedmiotowym terenie przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego w postaci funkcji produkcji pozarolniczej;

b) lokalizację budynków realizujących **przeznaczenie dopuszczalne** w postaci mieszkalnictwa jednorodzinnego z mieszkaniami integralnie związanymi z prowadzoną działalnością dopuszcza się wyłącznie w uwidocznionej na rysunku planu strefie_przyległej do drogi obsługującej przedmiotowy teren od wschodu;

c) lokalizację budynków realizujących **przeznaczenie dopuszczalne** w postaci funkcji produkcji pozarolniczej dopuszcza się wyłącznie poza strefą, o której mowa w pkt-cie 1 lit. b);

d) w obrębie strefy, o której mowa w pkt-cie 1) lit. b) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych.

2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków - wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających przedmiotowy teren od strony granic z drogami obsługującymi - zwymiarowane w rysunku planu.

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:

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. 50% (nie dotyczy działek budowlanych aktualnie zainwestowanych bez zachowania wartości niniejszego wskaźnika);

2) **Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej:** min. 20% (nie dotyczy działek budowlanych aktualnie zainwestowanych bez zachowania wartości niniejszego wskaźnika);

3) Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych: **nie określa się.**

4) Wysokość budynków projektowanych:

a) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych - w zakresie 7-12m;

b) w przypadku pozostałych budynków- max. 16m.

5) Geometria dachów budynków projektowanych: **dopuszcza się realizację:**

a) w przypadku budynków realizujących przeznaczenie podstawowe:

i. dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,

ii. dachów stromych dwu połaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 15-35° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),

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

b) w przypadku budynków realizujących przeznaczenie dopuszczalne:

i. dachów stromych dwu połaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
ii. w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w granicach z działkami sąsiednimi dopuszcza się realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°,
iii. dopuszcza się dachy płaskie o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków 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 terenu 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:
      i. wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych przyległych do przedmiotowych terenów bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów projektowanych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;
      ii. wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 18m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 1000m .

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

Zakazuje się eksploatacji kopalin.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:

1) Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z przyległych do przedmiotowego terenu dróg publicznych.
2) Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych.
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 i technologicznych do zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe.
4) Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
5) Pozostałe zasady zagospodarowania w przedmiotowym zakresie - określone w ustaleniach
   a. 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%

§14

Dla terenu zabudowy służącej produkcji rolniczej, oznaczonego w rysunku planu **symbolem RP:**

Symbol terenu	**RP**
Powierzchnia terenu	1,12ha

1. Przeznaczenie terenu:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - funkcje produkcyjne, składowe i/lub usługowe, służące produkcji rolnej, kwalifikowane jako zagospodarowanie gruntów rolnych zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zabudowa zagrodowa.
2) **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń przydomowa; zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe i parkingowe, itp.).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków - wyznaczone w odległości 6m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej, oznaczonej w rysunku planu symbolem **KD-D.**
2) Dopuszcza się lokalizację zabudowy realizującej przeznaczenie terenu wyłącznie na działkach budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 20m; zlokalizowane na przedmiotowym terenie działki o szerokości mniejszej niż 20m nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu.
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:

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. 30%;
2) Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: min 30%;
3) Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych: nie określa się.
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 dwu połaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 15-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
c) dachów stromych, jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°.

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 uwarunkowana uprzednim scaleniem i/lub podziałem

nieruchomości.

2) Dopuszcza się:
   a) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi
   b) dokonanie podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:
      i. wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej lokalizowanej na terenie **KD-D** bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu projektowanych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;
      ii. 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:
Zakazuje się eksploatacji kopalin.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:
1) Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą zjazdów z drogi publicznej zlokalizowanej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem **KD-D.**
2) Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowego terenu dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych.
3) Ustala się **minimalny zakres uzbrojenia** poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną obejmujący: zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci NN, zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych, odprowadzanie ścieków bytowych i technologicznych do zbiorników szczelnych na nieczystości ciekłe.
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%

§15

Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczonych w rysunku planu symbolem PU:

Symbole terenów	**PU.1 i PU.2**
Powierzchnia terenów	**PU.1 -6,18ha** **PU.2 - 0,76ha**

1. Przeznaczenie terenów:

1) Przeznaczenie podstawowe – funkcje: produkcji pozarolniczej; usług; magazynowe i składowe.

2) Przeznaczenie uzupełniające - zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).

3) Przeznaczenie dopuszczalne - mieszkalnictwo jednorodzinne z mieszkaniami integralnie związanymi z prowadzoną działalnością, zieleń przydomowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
   a) realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce;
   b) lokalizację budynków realizujących **przeznaczenie dopuszczalne** dopuszcza się wyłącznie w uwidocznionych na rysunku planu strefach przyległych do dróg obsługujących przedmiotowe tereny;
   c) w obrębie stref, o których mowa w pkt-cie 1) lit. b) zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych.
2) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków - wyznaczone wzdłuż linii rozgraniczających przedmiotowe tereny od strony granic z drogami obsługującymi - zwymiarowane w rysunku planu.
3) Dopuszcza się zabudowę działek budowlanych o szerokości nie mniejszej niż 18m; zlokalizowane na przedmiotowych terenach działki o szerokości mniejszej niż 20m nie są działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów niniejszego planu.
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 terenów:

1) Powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: **max. 40%;**
2) Powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki budowlanej: **min 20%;**
3) Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych: **nie określa się.**
4) Wysokość budynków projektowanych:
   a) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych - w zakresie 7-9m;
   b) w przypadku pozostałych budynków- max. 12m.
5) Geometria dachów budynków projektowanych:

dopuszcza się realizację:

   a) w przypadku budynków realizujących przeznaczenie podstawowe:
      i. dachów płaskich z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków,
      ii. dachów stromych dwu połaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 15-35° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
      iii. dachów stromych, jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°
   b) w przypadku budynków realizujących przeznaczenie dopuszczalne:
      i. dachów stromych dwupołaciowych lub wielopołaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.),
      ii. w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w granicach z działkami

sąsiednimi dopuszcza się realizację dachów jednopołaciowych, o nachyleniu połaci pod katem do 20°,

iii. dopuszcza się dachy płaskie o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków 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
   a. podziałem nieruchomości.
2) Dopuszcza się:
   a) scalenie nieruchomości wchodzących w skład przedmiotowych terenów;
   b) wydzielenie dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych w parametrach umożliwiających ich funkcjonowanie jako dróg pożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi;
   c) dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach jak następuje:
      i. wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do dróg publicznych przyległych do przedmiotowych terenów bezpośrednio lub za pośrednictwem systemu wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów projektowanych dróg wewnętrznych i/lub ciągów pieszo jezdnych;
      ii. wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż 18m oraz powierzchnię nie mniejszą niż 1000m^2.

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

1) Zasady zagospodarowania w strefie oddziaływania napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej WN, wyznaczonej w odległości 35m od osi linii i uwidocznionej w rysunku planu - określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
2) Z zastrzeżeniem ustaleń podpunktu 3), na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci dopuszcza się zmianę zasad zagospodarowania, o których mowa w pkt-cie 1, w tym zmniejszenie odległości zabudowy projektowanej od osi napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej WN.
3) W obrębie terenu **PU.1,** wzdłuż linii elektroenergetycznej WN, o której mowa w podpunkcie 1), w pasie terenu o szerokości 55m w kierunku południowym, wyznacza się strefę stanowiącą rezerwę dla lokalizacji trasy gazociągu wysokiego ciśnienia, wyłączoną z zabudowy budynkami do czasu realizacji ww. gazociągu.
4) Zasady zagospodarowania strefy, o której mowa w podpunkcie 3), po oddaniu ww. gazociągu do użytku, w tym odległości od gazociągu nowej zabudowy, sieci infrastruktury technicznej i innych form zagospodarowania - zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5) Lokalizację budynków i budowli realizujących przeznaczenie terenów oraz eksploatację kopali w skali i metodami niekwalifikującymi do przedsięwzięć uciążliwych dopuszcza się wyłącznie w oparciu o uzgodnienie z właściwym zarządem melioracji wodnych pod względem ewentualnych kolizji z lokalizacją urządzeń melioracji wodnych; w przypadku kolizji planowanego zainwestowania z istniejącymi lub projektowanymi urządzeniami melioracyjnymi, realizacja przeznaczenia terenu uwarunkowana jest uprzednią lub jednoczesną przebudową lub likwidacją kolidujących urządzeń na warunkach określonych w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji wodnych.
6) Lokalizację zabudowy na terenie **PU.1** należy poprzedzić badaniami geologicznymi warunków posadowienia budynków, a w stosowanych rozwiązaniach technicznych uwzględnienie wysoki poziom wód gruntowych.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:

1) Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z przyległych do przedmiotowych terenów dróg publicznych.
2) Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych.
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 i technologicznych do zbiorników szczelnych na

nieczystości ciekłe.

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 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%

§ 16

Dla terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, oznaczonych w rysunku planu symbolem R:

Symbole terenów	**R.1, R.2 i R.3**
Powierzchnia terenów	**R.1** - 1,30ha **R.2** -1,46ha **R.3** - 5ha

1. Przeznaczenie terenów:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - użytki rolne.
2) **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
3) **Przeznaczenie dopuszczalne** - zabudowa zagrodowa.

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) 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. 30%;
3) **Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych**: nie określa się.
4) Wysokość budynków projektowanych:
   a) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych - 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 dwupołaciowych, 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 40m2

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/iub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych;

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

i. 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;

ii. 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 jego użytkowaniu:

1) Zasady zagospodarowania w strefie oddziaływania napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej WN, wyznaczonej w odległości 35m od osi linii i uwidocznionej w rysunku planu - określone w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.
2) Z zastrzeżeniem ustaleń podpunktu 3), na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci dopuszcza się zmianę zasad zagospodarowania, o których mowa w pkt-cie 1, w tym zmniejszenie odległości zabudowy projektowanej od osi napowietrznej przesyłowej linii elektroenergetycznej WN.
3) W obrębie terenów **R.2 i R.3,** wzdłuż linii elektroenergetycznej WN, o której mowa w podpunkcie 1), w pasie terenu o szerokości 55m w kierunku południowym, wyznacza się strefę stanowiącą rezerwę dla lokalizacji trasy gazociągu wysokiego ciśnienia, wyłączoną z zabudowy budynkami do czasu realizacji ww. gazociągu.
4) Zasady zagospodarowania strefy, o której mowa w podpunkcie 3), po oddaniu ww. gazociągu do użytku, w tym odległości od gazociągu nowej zabudowy, sieci infrastruktury technicznej i innych form zagospodarowania - zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
5) Lokalizację budynków realizujących **przeznaczenie dopuszczalne** lub eksploatację kopalin prowadzoną w skali i metodami niekwalifikującymi do przedsięwzięć uciążliwych dopuszcza się wyłącznie w oparciu o uzgodnienie z właściwym zarządem melioracji wodnych pod względem ewentualnych kolizji z lokalizacją urządzeń melioracji wodnych; w przypadku kolizji planowanego zainwestowania z istniejącymi lub projektowanymi urządzeniami melioracyjnymi, realizacja przeznaczenia dopuszczalnego terenu uwarunkowana jest uprzednią lub jednoczesną przebudową lub likwidacją kolidujących urządzeń na warunkach określonych w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji wodnych.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenów:

1) Obsługa komunikacyjna terenów za pomocą zjazdów z przyległych dróg publicznych.
2) Dopuszcza się skomunikowanie działek budowlanych za pomocą wydzielanych w obrębie przedmiotowych terenów i/lub terenów do nich przyległych dróg wewnętrznych i/lub wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych.
3) Realizacja przeznaczenia podstawowego terenów nie wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
4) 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.
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 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%

§17

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego w rysunku planu symbolem ZP:

Symbol terenu	**ZP**
Powierzchnia terenu	0,09ha

1. Przeznaczenie terenu:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - zieleń urządzona.
2) **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń izolacyjna; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, mała architektura i urządzenia o funkcji rekreacji i wypoczynku (w tym np. place zabaw dla dzieci, itp), urządzenia obsługi komunikacji (w tym np.: zatoki i przystanki autobusowe, miejsca parkingowe, itp.).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Realizację przeznaczenia uzupełniającego, pod warunkiem zachowania parametrów i wskaźników określonych w niniejszym planie, dopuszcza się pod warunkiem jednoczesnej lub uprzedniej realizacji przeznaczenia podstawowego.
2) Zakazuje się lokalizacji budynków.
3) Realizację ogrodzeń o wysokości powyżej **80** cm, lokalizowanych inaczej niż w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się wyłącznie w celu zabezpieczenia realizowanych w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu placów zabaw dla dzieci.
4) Minimalne odległości budowli od dróg publicznych oraz zabudowy i zagospodarowania na działkach sąsiednich - zgodnie z przepisami szczególnych i odrębnych dla odpowiednich kategorii dróg publicznych.

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 biologicznie czynna w stosunku do powierzchni terenu: min. 50%.

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:

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

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 zjazdów z przyległych dróg publicznych.
2) Realizacja przeznaczenia terenu nie wymaga wyposażenia w infrastrukturę techniczną (dopuszcza się dowolny zakres uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną).
3) 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 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:
0%

§18

Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego w rysunku planu symbolem **KD-D:**

Symbol terenu	**KD-D**
Powierzchnia terenu	0,67ha

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%

ROZDZIAŁ IV
Ustalenia końcowe

§19

W obrębie obszarów objętych planem niniejszym uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Zwoleniu NR XIII / 96 /2003 z dnia 25 listopada 2003 r.

§20

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zwolenia.

§21

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie

1. Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla wybranych obszarów zainwestowania w sołectwach: Mostki, Paciorkowa Wola Nowa i Strykowice Błotne, zwanego dalej „projektem planu" stwierdzam, 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.
2. 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.
3. Opinia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie - pismo z dn. 18 listopada 2010 r. znak: RDOŚ-14-WOOŚ-I-DC-7041-837/10 względem przedmiotowego projektu planu była pozytywna i nie zawierała uwag, które winny być uwzględnione w tym projekcie. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zwoleniu nie nadesłał uzgodnienia względem przedmiotowego projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, co na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dn. z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, z 2003 r. poz. 717 z późniejszymi zmianami), uznane zostało przez Burmistrza Zwolenia za zaopiniowanie projektu planu wraz z prognozą bez uwag.
4. W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu (do dnia 10.05.2010 r.) - nie wpłynęły żadne uwagi ani wnioski do przedmiotowej prognozy i projektu planu. W związku z powyższym za bezprzedmiotowe uznano rozpatrywanie przez Burmistrza Zwolenia, na podstawie art. 42 pkt 1 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 (Dz. U. Nr 199, z 2008 r. poz. 1227), uwag i wniosków do przedmiotowej prognozy.
   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).
5. Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wniesiono jedną uwagę (postulat zmiany ustaleń planu w zakresie max. powierzchni zabudowy dla terenów o funkcji produkcyjno- usługowej w sołectwie Mostki (powiększenie do 40% - analogicznie do innych terenów o tej funkcji, wskazanych w obowiązującym planie gminy). Uwaga uwzględniona została w odniesieniu do wszystkich terenów o tym samym przeznaczeniu. Uwzględnienie uwagi nie wymaga ponowienia procedury planistycznej ze względu na ograniczony zakres zmian, brak wpływu na materię pozostającą w kompetencji organów opiniujących i uzgadniających, a także brak naruszenia interesu władających gruntami (nie zachodzi pogorszenie warunków inwestowania ani nałożenie nowych ograniczeń lub obowiązków na działkach, których zmiana dotyczy).
6. Przedmiotowy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższych ustaleń wniesiono o uchwalenie przedmiotowej zmian planu.

Wnioskodawca:
Burmistrz Miasta Zwolenia

Załącznik Nr 2
do Uchwały NR IX/55/2011
RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU
z dnia 30 marca 2011 r.

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

Z analizy 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 zwane dalej studium wynika, iż obszary objęte zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego dalej planem, za wyjątkiem niewielki fragmentu terenów otwartych, wyznaczone są jako za tereny do zainwestowania. Posiadają następujące preferencje funkcjonalne:

- obszar I w sołectwie Mostki - teren usług, produkcji pozarolniczej i składów (w planie teren produkcyjno-usługowy);
- obszar II w sołectwie Mostki - teren zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług i drobnej wytwórczości wraz z ciągiem komunikacyjnym (w planie tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz tereny produkcji służącej produkcji rolniczej wraz z ciągiem komun ikacyj nym);
- obszar III w sołectwie Paciorkowa Wola Nowa - teren usług komercyjnych, zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług i drobnej wytwórczości oraz zieleni parkowej i skwerów (w planie teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcji pozarolniczej oraz zieleni urządzonej);
- obszar IV w sołectwie Strykowice Błotne - teren usług, produkcji pozarolniczej i składów (w planie teren produkcyjno-usługowy).

Poza przeznaczeniem podstawowym (wymienione powyżej) plan określa dla wybranych terenów przeznaczenie dopuszczalne, w sposób zapewniający realizację funkcji podstawowych.

Ze względu na powyższe oraz przy założeniu zawartym w studium, iż „*proporcje powierzchni terenów wskazanych pod różne kategorie funkcji zabudowy mogą różnić się* w *granicach ±50% pomiędzy odpowiednimi proporcjami powierzchni tych terenów, wyznaczonych w planach i w zmianach Studium"* należy stwierdzić, że plan zachowuje preferencje funkcjonalne dla danych terenów określone w cytowanym dokumencie. Plan ustala także zgodnie ze studium na obszarze I i II strefy korytarza infrastrukturalnego: istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 220kV oraz planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500.

Ustalenia planu realizują cele określone w studium dla podmiotowych obszarów polegające na „*umożliwienie realizacji lub rozbudowy istniejących funkcji produkcyjno-usługowych na obszarach wiejskich gminy Zwoleń na bazie istniejącego zainwestowania lub działających i rozwijających się podmiotów gospodarczych".* Tereny do zainwestowanie wyznaczone są poza obszarami tworzącymi system przyrodniczy gminy (korytarzami i węzłami ekologicznymi) oraz chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Określone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów zapewniają odpowiednie zachowanie intensywności zabudowy przy jednoczesnym zachowaniu standardów wyznaczonych w studium. Plan ustala także normy obsługi infrastrukturalnej. Zgodnie z zapisami studium treny zainwestowania docelowo zostały wyznaczone do objęcia zbiorowym systemem zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik Nr 3
do Uchwały NR IX/55/2011
RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU
z dnia 30 marca 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 sołectwach: Mostki, Paciorkowa Wola Nowa i Strykowice Błotne, ustala się, że w jego granicach nie występują następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i mogą być w całości lub w części finansowane z budżetu gminy:

a) budowa drogi publicznej, dojazdowej o długości 545mb na terenie KD-D;
b) realizacja zieleni urządzonej na terenie ZP w miejscowości Paciorkowa Wola Nowa.

§2.

1. Stosownie do ustalenia zawartego w §1 finansowanie inwestycji odbywać się będzie poprzez:
   a) wydatki z budżetu gminy lub
   b) 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
   c) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym (w tym w formie „partnerstwa publiczno-prywatnego" - „PPP").
2. Wszelkie inne elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowych zmianach planu miejscowego będą realizowane przez przyszłych inwestorów.

Przewodniczący Rady Miejskiej