UCHWAŁA NR X/65/2011
RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU
z dnia 28 kwietnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla obszaru o funkcji mieszkaniowej, jednorodzinnej, zlokalizowanego w miejscowości Podzagajnik

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 obszaru o funkcji mieszkaniowej, jednorodzinnej, zlokalizowanego w miejscowości Podzagajnik, 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 obszaru o funkcji mieszkaniowej, jednorodzinnej, zlokalizowanego w miejscowości Podzagajnik, zwane dalej w treści niniejszej uchwały „planem".
3. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/385/2010 z dnia 24 lutego 2010 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, plan ten obejmuje działki nr ewid. 553/4 i 553/6 w sołectwie Podzagajnik.

§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 (obowiązujące i nieprzekraczalne),
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 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 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) 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, loggii, 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, 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) 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) 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.

22) otwartych miejscach postojowych (i/lub parkingowych) - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;

23) wbudowanych miejscach parkingowych - należy przez to rozumieć miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów;

24) 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. 25 (przedsięwzięcia (funkcje, usługi, produkcja itp.) o uciążliwości „trudnomierzalnej”);

25) 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;

26) 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, miejsca parkingowe samochodów ciężarowych, itp.

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 243 z 2010 r. poz. 1625 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 obszaru objętego planem określa się w podziale na:
   1) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej - oznaczony symbolem **MNU,**
   2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczony symbolem **MN.**
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 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) 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) Zakazuje się 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 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. 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 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 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.
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 dia lokalizacji inwestycji realizowanych na zasadach określonych niniejszym planie;
   2) nakazuje się ograniczenie wycinki istniejących cennych okazów drzew do minimum potrzebnego dla realizacji przeznaczenia terenów;
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: **MNU** - jako teren mieszkaniowo-usługowy,
   2) teren oznaczony w rysunku planu symbolem: **MN** - jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

III. 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 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 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.

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 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.

VII. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§11

1. Realizacja przeznaczenia terenów w obrębie obszaru objętego niniejszym planem nie jest uwarunkowana rozbudową sieci dróg publicznych.

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:

1) 6m - w przypadku działek pod publiczne ciągi pieszo-jezdne;

2) 10m - w przypadku działek pod publiczne drogi dojazdowe.

3. Na działkach budowlanych zagospodarowanych pod funkcje mieszkalnictwa jednorodzinnego 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 - liczba miejsc parkingowych na 10 miejsc hotelowych	min. 4

§14

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. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów 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, z zachowaniem wymagań określonych w przepisach szczególnych i odrębnych w przypadku odprowadzania ścieków do wód i do ziemi; w przypadku realizacji systemów publicznej kanalizacji burzowej dla obsługi obszarów otaczających obszar objęty niniejszym planem, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z tego obszaru za pośrednictwem ww. systemów.

11. Odprowadzanie wód opadowych do rowów odwadniających zlokalizowanych poza obszarem objętym niniejszym planem, w tym rowu wzdłuż przyległej drogi krajowej nr 12, dopuszcza się wyłącznie z terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem **MNU.**

12. 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.

13. 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.

14. 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.

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 zainwestowania przewidywanego niniejszym planem 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. 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.

18. 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.

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

20. 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
§15

Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonego w rysunku planu symbolem **MNU:**

Symbol terenu	**MNU**
Powierzchnia terenu	**0,31ha**

1. Przeznaczenie terenu:

1) **Przeznaczenie podstawowe** - mieszkalnictwo jednorodzinne, w tym mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością; funkcje: usług komercyjnych; powierzchni biurowych dla celów komercyjnych; magazynowe i składowe.
2) **Przeznaczenie uzupełniające** - zieleń izolacyjna i przydomowa; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenu (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Zakazuje się realizacji przedsięwzięć uciążliwych.
2) Lokalizację funkcji realizujących przeznaczenie podstawowe terenu dopuszcza się w dowolnych proporcja terenu zajętego pod poszczególne funkcje (w tym 100% pod każdą z wymienionych funkcji).
3) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków - w odległości 25m od krawędzi jedni drogi krajowej nr 12 przyległej do przedmiotowego terenu od północy oraz w odległości 10m od linii rozgraniczającej teren od zachodu.
4) 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. 50%;**
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: **max. 10m.**
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°.

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:

d) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi

i. gminnej przyległej do przedmiotowego terenu od wschodu 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 ich użytkowaniu:
Nie określa się.

10. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej terenu:

1. Obsługa komunikacyjna terenu za pomocą istniejących zjazdów z przyległej do terenu inwestycji od północy drogi krajowej nr 12, wydzielanej w obrębie przedmiotowego terenu drogi wewnętrznej i/lub za pomocą projektowanych zjazdów z przyległej do przedmiotowego terenu od wschodu drogi gminnej (droga projektowana w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zwolenia).
2. Szerokość drogi wewnętrznej wydzielanej w obrębie przedmiotowego terenu określa się w granicach 6-1 Om, w lokalizacji wskazanej w rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczającej teren od zachodu;
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 łącznej pojemności do 50m^3, zlokalizowanych na przedmiotowym terenie w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami techniczno- budowlanymi.
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 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%

§16

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego w rysunku planu symbolem MN:

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

1. Przeznaczenie terenu:

1) Przeznaczenie podstawowe - mieszkalnictwo jednorodzinne.

2) Przeznaczenie uzupełniające - pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego; zieleń przydomowa; obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej; elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów (drogi wewnętrzne, place nawrotne, miejsca postojowe, itp.).

3) **Przeznaczenie dopuszczalne** - usługi nieuciążliwe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Realizację **przeznaczenia podstawowego** dopuszcza się w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i/lub szeregowej.
2) Realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** dopuszcza się wyłącznie w postaci usług nieuciążliwych, zajmujących nie więcej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy danej działki budowlanej.
3) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:
   a) realizację **przeznaczenia uzupełniającego** w postaci odrębnych budynków o funkcji gospodarczej i/lub garażowej na danej działce budowlanej dopuszcza się pod następującymi warunkami:
      i. łączna powierzchnia zajęta tymi budynkami nie przekroczy 10% powierzchni tej działki,
      ii. zostaną one zlokalizowane w głębi działki budowlanej, za budynkami mieszkalnymi;
   b) realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce.
4) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków realizujących przeznaczenie terenu - wyznaczona w linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną wydzieloną w obrębie przedmiotowego terenu.
5) Obowiązująca linia zabudowy dla budynków mieszkalnych - wyznaczona w sposób uwidoczniony w rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogę wewnętrzną wydzieloną w obrębie przedmiotowego terenu.
6) Rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować prostopadle lub równolegle do frontów działek budowlanych.
7) 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%;**
3) Szerokość elewacji frontowych budynków projektowanych:
   a) w przypadku wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych - w zakresie 10- 22m,
   b) w przypadku bliźniaczych budynków mieszkalnych jednorodzinnych - w zakresie 16-22m łącznie dla obu segmentów budynku,

c) w przypadku szeregowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych - nie określa się.
d) w przypadku budynków gospodarczych i garażowych - max. 10m.

4) Wysokość budynków projektowanych:
a) w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych - w zakresie 7-9m;

b) w przypadku budynków usługowych, gospodarczych i garażowych - max. 5m.

5) Geometria dachów budynków projektowanych:
a) dachy strome, dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie 30-40° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.), z kalenicą głównej bryły dachu w układzie równoległym względem drogi obsługującej daną działkę budowlaną
b) w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w granicach z działkami sąsiednimi dopuszcza się realizację dachów 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 lub mieszkalno-usługowej pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m^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) Dopuszcza się dokonanie podziału terenów na odrębne działki budowlane na zasadach określonych w rysunku planu za pomocą orientacyjnych linii projektowanych podziałów własnościowych.
2) Dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości na odrębne działki budowlane na zasadach innych niż określone w rysunku planu, jednak pod następującymi warunkami:
a) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi wewnętrznej, wydzielonej w obrębie przedmiotowego terenu;
b) szerokość drogi wewnętrznej wydzielanej w obrębie przedmiotowego terenu określa się w granicach 6-1 Om, w lokalizacji wskazanej w rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczającej teren od zachodu;
c) wszystkie wydzielane działki budowlane muszą zachowywać szerokość nie mniejszą niż:
i. 18m dla działek pod budynki mieszkalne wolnostojące,
ii. 13m dla działek pod odrębne segmenty w budynkach bliźniaczych,
iii. 6m dla działek pod odrębne segmenty w budynkach szeregowych;
d) granice boczne działek budowlanych muszą być w przybliżeniu równoległe względem siebie oraz prostopadłe względem frontów tych działek, z tolerancją odchylenia do ±3°.

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 drogi wewnętrznej, wydzielonej w obrębie przedmiotowego terenu i połączonej z układem dróg publicznych poza obszarem objętym niniejszym planem.
2. 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 łącznej pojemności do 10m^3, zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi.
3. Dopuszcza się dowolne rozszerzenie ww. minimalnego zakresu uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.
4. 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%

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§22

W obrębie obszaru objętego 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.

§23

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zwolenia.

§24

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej

Józef Dubil

Uzasadnienie

1. Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu częściowych zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla obszaru o funkcji mieszkaniowej, jednorodzinnej, zlokalizowanego na działkach nr ewid. 553/4 i 553/6 w miejscowości Podzagajnik, 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.
2. W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przystąpieniu do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko do projektu planu (do dnia 25.06.2010 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).
3. 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.
4. Opinie:
   - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie - pismo z dn. 05 stycznia 2011 r. znak: WOOŚ-I.410.12.201 l.ARM oraz
   - Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zwoleniu - pismo z dn. 23 grudnia 2010 r. znak: SZN-711/6/2010 względem przedmiotowego projektu planu były pozytywne i nie zawierały uwag, które winny być uwzględnione w tym projekcie.
5. Podczas wyłożenia projektu zmian planu do publicznego wglądu wniesiono następujące uwagi:
   - dopuszczenia dowolnej proporcji powierzchni przeznaczanych pod funkcje przeznaczenia podstawowego dla terenu oznaczonego symbolem MNU (w tym np. 100% pod usługi);
   - dopuszczenia uprzedniej w stosunku do przeznaczenia podstawowego realizacji przeznaczenia uzupełniającego dla terenu oznaczonego symbolem MN (w celu umożliwienia realizacji przyłączy infrastrukturalnych niezależnie od realizacji zabudowy mieszkaniowej);
   - określenia maksymalnej powierzchni zabudowy budynkami dla terenów oznaczonych symbolami MN i MNU zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (pomniejszenie do 50% w stosunku do 60% zapisanych w projekcie zmian planu);
   - określenia min. minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego symbolem MN zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (powiększenie do 40% w stosunku do 30% zapisanych w projekcie zmian planu).

Uwagi zostały uwzględnione w całości. Uwzględnienie uwag nie wymagało 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 w stosunku do stanu istniejącego ani nałożenie nowych ograniczeń lub obowiązków na działkach, których zmiana dotyczy lub na terenach przyległych). W związku z uwzględnieniem ww. uwag w całości, Radzie nie przedkłada się załącznika w postaci listy nieuwzględnionych uwag, o którym mowa art. 17 pkt. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. - poz. 717 z późniejszymi zmianami).

6. Przedmiotowy projekt planu nie był przedmiotem postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Wobec powyższych ustaleń wniesiono o uchwalenie przedmiotowych zmian planu.

Wnioskodawca:
Burmistrz Zwolenia

Załącznik Nr 2
do Uchwały NR X/65/2011 RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU z dnia 28 kwietnia 2011 r.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności zmian 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 zwanego dalej studium wynika, iż obszar objęty częściowymi zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń dla obszaru o funkcji mieszkaniowej, jednorodzinnej, zlokalizowanego na działkach nr ewid. 553/4 i 553/6 w miejscowości Podzagajnik, zwanymi dalej planem, wyznaczony został w obrębie terenów wskazanych do zainwestowania.

Ustalenia planu realizują cel określony w studium dla przedmiotowego obszaru, polegający na „umożliwieniu realizacji funkcji usługowych (ewentualnie produkcyjno-usługowych) oraz zabudowy mieszkalno-zagrodowej na obszarach wiejskich gminy Zwoleń, w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych miasta Zwolenia

Dla obszaru objętego planem studium ustala preferencje funkcjonalne pod zabudowę usługową z dopuszczeniem mieszkalnictwa (w planie tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU i mieszkaniowej jednorodzinnej MN z dopuszczeniem usług). Poza przeznaczeniem podstawowym (wymienione powyżej) plan określa dla poszczególnych terenów przeznaczenie uzupełniające, w sposób zapewniający realizację funkcji podstawowych.

Przy założeniu zawartym w aktualizacji studium dla przedmiotowego obszaru, 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",* uwzględniając ponadto wyznaczenie w studium w sąsiedztwie obszaru objętego planem terenów mieszkaniowych z dopuszczeniem usług, należy stwierdzić, że plan zachowuje preferencje funkcjonalne określone w cytowanym dokumencie.

Studium ustala dla 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 przedmiotowych zmian planu w zakresie zasad zabudowy terenów są zgodne z ww. ustaleniami studium.

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

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.

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia stwierdza się zgodność ustaleń przedmiotowych zmian planu z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwoleń.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Józef Dubil

Załącznik Nr 3
do Uchwały NR X/65/2011 RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU z dnia 28 kwietnia 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 obszaru o funkcji mieszkaniowej, jednorodzinnej, zlokalizowanego na działkach nr ewid. 553/4 i 553/6 w miejscowości Podzagajnik, ustala się, że w jego granicach, w ramach ustalenia minimalnych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, zaplanowano 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 wodociągu publicznego o długości 290mb dla obsługi zainwestowania terenów MN i MNU.

§2

1. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1, 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. Zakłada się, że wszelkie inne elementy infrastruktury technicznej związane z realizacją zainwestowania przewidzianego przedmiotowych zmianach planu miejscowego, jako wykraczające poza minimalne standardy wyposażenia w infrastrukturę techniczną realizowane będą przez przyszłych inwestorów.

Przewodniczący

Rady Miejskiej

Józef Dubil