



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 grudnia 2013 r.

Poz. 13265

UCHWAŁA Nr XLVIII/328/2013 RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU

z dnia 28 listopada 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług publicznych przy ul. Batalionów Chłopskich w mieście Zwoleniu

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), stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwoleni” uchwalonego uchwałą Nr XVI/187/99 Rady Gminy i Miasta Zwoleni z dn. 29 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Zwoleniu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług publicznych przy ul. Batalionów Chłopskich w mieście Zwoleniu, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Obszar objęty planem obejmuje część działki nr ewid. 373/2 przy ul. Batalionów Chłopskich, zlokalizowanej w mieście Zwoleniu, określoną w § 1 ust. 1 i § 3 Uchwały Nr XXXVII/245/2013 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług publicznych przy ul. Batalionów Chłopskich w mieście Zwoleniu.

§ 2.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;
 2. W ramach ustaleń, o których mowa w ust. 1 powyżej, niniejszy plan określa ponadto:
 - 1) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 2) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 3) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.
 3. W planie nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obiektów dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w obrębie obszaru objętego planem;
 - 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - ze względu na fakt, że obszar objęty planem obejmuje część jednej nieruchomości, która może być przedmiotem podziału, a nie scalenia i podziału;
 - 3) zakazów zabudowy - ze względu na brak potrzeby tego rodzaju regulacji;
 - 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ponieważ na obszarze objętym planem nie występują:
 - a) obszary ani tereny górnicze;
 - b) udokumentowane złoża kopalin,
 - c) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
 - d) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
- § 3.1. Zapisy niniejszej uchwały stanowią część tekstową ustaleń planu, a jej integralną częścią jest rysunek planu w skali 1: 1 000, zawarty w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.
 2. Pozostałymi załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych Charakter informacyjny mają następujące ustalenia planu:
 - 3) stanowiące podstawę dla regulacji planu informacje o statusie terenów lub obiektów, wynikającym z przepisów odrębnych.
 - 4) wskazania występowania lub braku występowania obszarów i obiektów, dla których, na podstawie przepisów odrębnych, obowiązują odpowiednie wymagania lub ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.
 3. Ustalenia ogólne, zawarte w Dziale II, obowiązują dla całego obszaru objętego planem, z wyjątkiem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe dla terenów stanowią inaczej.
 4. Ustalenia szczegółowe dla terenów, zawarte w Dziale III, uzupełniają, uściślają lub ograniczają ustalenia ogólne.
 5. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica 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);

5) linie projektowanych podziałów własnościowych;

6) wymiarowanie elementów rysunku planu.

6. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 6 mają charakter informacyjny lub nie są ustaleniami planu.

§ 4. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia tekstowe i graficzne niniejszej uchwały, o których mowa w § 3;
- 2) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1: 1 000, zawarty w załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **ustawa** – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami);
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy ustaw i wydanych na ich podstawie aktów wykonawczych, w tym przepisy techniczno-budowlane;
- 5) **teren** – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren oraz oznaczona symbolem terenu;
- 6) **przeznaczenie terenu** – łącznie, jeśli są określone dla danego terenu: przeznaczenie podstawowe, uzupełniające i/lub dopuszczalne;
- 7) **przeznaczenie podstawowe** – funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania planowane do realizacji jako przeważające na danym terenie;
- 8) **przeznaczenie uzupełniające** – funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania dopuszczone do realizacji łącznie z funkcjami przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;
- 9) **przeznaczenie dopuszczalne** – funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania, które mogą być realizowane na danej działce budowlanej, na warunkach określonych w planie;
- 10) **linia rozgraniczająca teren** – wyznaczona na rysunku planu linia określająca granicę terenu o ustalonym w planie przeznaczeniu, oddzielająca ten teren od terenów o innym przeznaczeniu i/lub zasadach zagospodarowania lub od obszarów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem;
- 11) **nowa zabudowa** – wszelkie obiekty budowlane lub części dobudowywane do istniejących obiektów budowlanych, które mogą być realizowane zgodnie z ustaleniami planu;
- 12) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, której nie może przekroczyć żadna krawędź zewnętrzna zewnętrznej ściany budynku ani krawędź rzutu określonej w ustaleniach planu budowlanej; linia ta nie dotyczy: podziemnych części obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych, określonych w ustaleniach planu elementów budynków, przy czym w ustaleniach planu mogą być określone szczegółowe warunki przekroczenia linii przez ww. elementy;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na danym terenie, na której, w sposób określony w ustaleniach planu, musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i/lub zewnętrzne krawędzie rzutów określonych w ustaleniach planu budowlanej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 14) **elewacja frontowa** – elewacja budynku zlokalizowana we froncie lub najbliższa frontowi działki budowlanej;
- 15) **powierzchnia całkowita zabudowy** – suma pól powierzchni figur geometrycznych określonych przez kontury wszystkich budynków istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej;
- 16) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynnego;
- 17) **kiosk** – parterowy budynek lub obiekt budowlany nie związany trwale z gruntem, o powierzchni rzutu nieprzekraczającej 30m²;
- 18) **otwarte miejsca postojowe i/lub parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania i/lub postoju samochodów, urządzone poza budynkami realizującymi przeznaczenie terenów;

- 19) **wbudowane miejsca parkingowe** – miejsca przeznaczone do parkowania samochodów urządzone w budynkach realizujących przeznaczenie terenów niezależnie od tego jakie są pozostałe funkcje tych budynków, w tym: jedno- lub wielopoziomowe, naziemne i/lub podziemne parkingi i garaże, o ile są one w całości lub częściowo zadane;
- 20) **nośnik informacji wizualnej** – tablica lub urządzenie reklamowe, w tym reklama w rozumieniu przepisów o drogach publicznych i/lub nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników przestrzeni publicznych na obiektach budowlanych lub będący obiektem budowlanym, niebędący znakiem ani sygnałem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 21) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 22) **granica boczna działki budowlanej** – granica posiadająca punkt wspólny z frontem przedmiotowej działki budowlanej;
- 23) **granica tylna działki budowlanej** – granica nie posiadająca punktu wspólnego z frontem przedmiotowej działki budowlanej;
- 24) **przedsięwzięcie uciążliwe** - działalność/obiekt/funkcja zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 25) **przedsięwzięcie o uciążliwości niesklasyfikowanej** – działalność/obiekt/funkcja nie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, związana jednak z występowaniem uciążliwości nie mieszczącej się w granicach działki budowlanej zajętej pod ta działalność, wywołującą poza ta działką negatywne odczucia na skutek zjawisk (woń lub hałas, światło, wibracje, itp.) występujących powtarzalnie i uporczywie, w tym:
 - a) stacje remontowe, obsługi, kontroli, diagnostyki i/lub myjnie sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu,
 - b) stacje tankowania gazem,
 - c) sklepy całodobowe,
 - d) świetlne lub podświetlane nośniki informacji wizualnej o powierzchni przekraczającej 4m²,
 - e) chów i hodowla zwierząt;
- 26) **przedsięwzięcie nieuciążliwe** - działalność/obiekt/funkcja nie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i jednocześnie nie zaliczone do kategorii zdefiniowanej w pkt-cie 25 powyżej (przedsięwzięcie o uciążliwości niesklasyfikowanej);
- 27) **system NCS** – system opisu barwy umożliwiający opisanie kolorów poprzez nadanie im jednoznacznych notacji określających procentową zawartość kolorów żółtego, czerwonego, niebieskiego i zielonego, koloru białego i czarnego oraz chromatyczności koloru, wykorzystywany przez producentów farb, lakierów, powłok elewacyjnych, pokryć dachowych, materiałów wykończeniowych i innych wyrobów barwnych;
- 28) **system RAL** – system oznaczania kolorów, oparty na porównywaniu z wzorcami koloru we wzornikach RAL CLASSIC opracowanymi przez RAL Institut;

DZIAŁ II. **Ustalenia ogólne**

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**;
- 2) teren usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;
- 3) tereny dróg publicznych – oznaczone symbolem **KDD**.

2. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej, a także zasad lokalizacji tych funkcji – zawarte w § 6 i dziale III (ustalenia szczegółowe) niniejszego planu.

3. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określone na rysunku planu.

§ 6.1. Ustala się następujące funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów realizujące ich przeznaczenie:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**;
- 2) **administracja** – obiekt lub zespół obiektów służących działalności administracji rządowej i samorządowej, instytucji międzynarodowych oraz reprezentujących inne państwa, a także wymiaru sprawiedliwości;
- 3) **bezpieczeństwo publiczne i obronność** – obiekty związane z zapewnieniem bezpieczeństwa publicznego, w tym obiekty straży, policji, służb ochrony, bezpieczeństwa oraz obiekty obronności, w tym poligony, strzelnice, koszary i inne obiekty wojskowe;
- 4) **biura** – obiekty służące działalności polegającej na gromadzeniu i przetwarzaniu informacji, w tym związanej z funkcjonowaniem organizacji, zarządzaniem i/lub obsługą podmiotów gospodarczych i/lub sektora publicznego, finansami, ubezpieczeniami, doradztwem, pośrednictwem, wynajmem, projektowaniem, informatyką, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, a także pracownie artystyczne i studia nagrań;
- 5) **kultura** – obiekty służące działalności związanej z upowszechnianiem kultury, w tym: domy kultury, kluby tematyczne, szkoły tańca i szkoły językowe, biblioteki, kina, teatry, muzea, galerie sztuki, wystawy i ekspozycje;
- 6) **usługi zdrowia** – obiekty służące działalności leczniczej w zakresie regulowanym przepisami odrębnymi;
- 7) **opieka społeczna i socjalna** – obiekty służące działalności związanej z opieką społeczną i socjalną, w tym domy pomocy społecznej, domy dziecka i schroniska dla bezdomnych;
- 8) **opieka nad zwierzętami** – obiekty służące działalności związanej z opieką nad zwierzętami, w tym gabinety i lecznice weterynaryjne, hotele i schroniska dla zwierząt;
- 9) **usługi pielęgnacyjne** – obiekty służące działalności związanej z usługami kosmetyczno - pielęgnacyjnymi, w tym gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu i solaria;
- 10) **handel detaliczny** – obiekty służące sprzedaży detalicznej, z wyłączeniem stacji paliw;
- 11) **usługi naprawcze** – obiekty służące działalności związanej z konserwacją i naprawą artykułów użytku osobistego, domowego i biurowego oraz stacje remontowe, obsługi, kontroli, diagnostyki i/lub myjnię sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu;
- 12) **łączność i telekomunikacja** – obiekty służące działalności związanej z przetwarzaniem i przesyłaniem informacji, w tym poczty, centrale telefoniczne, obiekty radio i telewizji;
- 13) **zieleń urządzona** – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, zieleńce, skwery, arboreta, alpinaria;
- 14) **zieleń izolacyjna** – zieleń pełniąca funkcje izolacyjno-ochronne od innych terenów lub obiektów;
- 15) **droga** – droga publiczna;

- 16) **droga wewnętrzna**;
- 17) **ciąg pieszo-jezdny** – ciąg komunikacyjny, stanowiący dojście i dojazd do działek budowlanych, na którym ruch kołowy i pieszy odbywa się bez ich wzajemnej separacji;
- 18) **ciąg pieszy** – wyodrębniona przestrzeń w formie ciągu komunikacyjnego, przeznaczoną dla ruchu pieszego;
- 19) **parking** – obiekt służący do przechowywania i postoju pojazdów, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 20) **telekomunikacja** – obiekty i urządzenia telekomunikacyjne, teleinformatyczne i radiowe.

2. Ustala się następujące grupy funkcji zabudowy i/lub zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 powyżej:

- 1) grupa I: usługi na terenach osiedli mieszkaniowych - obejmująca funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów jak następuje:
 - a) biura,
 - b) usługi zdrowia (z wyłączeniem obiektów innych niż gabinety lekarskie, w tym także dentystyczne i rehabilitacyjne),
 - c) opieka nad zwierzętami (z wyłączeniem obiektów innych niż gabinety weterynaryjne),
 - d) usługi pielęgnacyjne,
 - e) handel detaliczny realizowany w obiektach o całkowitej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60m²,
 - f) usługi naprawcze (z wyłączeniem stacji remontowych, obsługi, kontroli, diagnostyki i/lub myjni sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu);
- 2) grupa II: usługi na terenach usług publicznych - obejmująca funkcje zabudowy i/lub zagospodarowania terenów jak następuje:
 - a) administracja,
 - b) usługi zdrowia,
 - c) opieka społeczna i socjalna,
 - d) kultura.
3. Granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w niniejszym planie są linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami **KDD.1** i **KDD.2**.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.1. Ochrony wymagają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) środowiskowe warunki zamieszkania na terenach mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- 2) środowiskowe warunki w otoczeniu ujęcia i stacji wodociągowej przyległej do obszaru objętego planem od zachodu.

2. Ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego na obszarze objętym planem:

- 1) wielofunkcyjna i sprzyjająca tworzeniu miejsc pracy struktura zainwestowania terenów mieszkaniowych, uwzględniająca ochronę środowiskowych warunków zamieszkania i strefowanie funkcji usługowych, realizujących przeznaczenie dopuszczalne tych terenów;
- 2) układ komunikacyjny dla obsługi zainwestowania obszaru.

3. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych oraz do granic przyległych nieruchomości ustala się co następuje:

- 1) lokalizację nowej zabudowy na działkach budowlanych dopuszcza się w obrębie wskazanych na rysunku planu nieprzekraczalnych i/lub obowiązujących linii zabudowy (jeśli zostały ustalone dla danej działki

budowlanej), z uwzględnieniem wymagań obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych niniejszego planu;

- 2) dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną i/lub obowiązującą linię zabudowy takich elementów budynku jak:
 - a) gzymsy, parapety, okapy dachów i zadaszenia nad wejściami;
 - b) bryły podrzędne obiektu stanowiącego przedmiot inwestycji (w tym np.: wykusze, ryzality, ganki, oficyny, itp.), schody zewnętrzne, pochylnie i wiatrołapy, przy łącznym spełnieniu następujących warunków:
 - sumaryczna powierzchnia ich rzutów dla każdego budynku nie przekracza 30m²,
 - nie są one wysunięte przed zewnętrzną krawędź głównej bryły budynku dalej niż na 3m;
- 3) na obowiązujących liniach zabudowy nakazuje się lokalizować nowe budynki o funkcji realizującej przeznaczenie podstawowe terenów, dla pozostałych obiektów linie te stanowią nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, ciągów komunikacyjnych i miejsc parkingowych, urządzeń infrastruktury technicznej innych niż wewnętrzne stacje transformatorowe, obiektów tymczasowych ani obiektów małej architektury;
- 5) lokalizacja budynków względem granic sąsiednich działek budowlanych - na zasadach określonych ustaleniach szczegółowych.

4. Budynki lub części budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej nakazuje się realizować z uwzględnieniem przystosowania tych budynków i/lub zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.

5. Określa się następujące zasady kształtowania kolorystyki elewacji i pokrycia dachów budynków:

- 1) przy określaniu kolorystyki w projektach budowlanych zgodnie z wymaganiami planu ustala się obowiązek stosowania następujących systemów:
 - a) systemu NCS - przy określaniu kolorów materiałów elewacyjnych takich jak: tynki, beton barwiony, materiały ceramiczne, materiały kamienne, materiały bitumiczne, materiały z drewna barwionego,
 - b) systemu RAL - przy określaniu kolorów pokryć dachowych powlekanych lakierem, farbą lub tworzywem sztucznym;
- 2) obowiązek określania kolorów w oparciu o ww. systemy, o którym mowa w pkt 1) powyżej, nie dotyczy materiałów o naturalnych kolorach, w tym materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu i kamienia;
- 3) nakazuje się stosowanie ujednoliconej dla danej działki budowlanej kolorystyki elewacji budynków, w kompozycji zawierającej nie więcej niż 4 kolory (nie licząc kolorów dachu, ślusarki i stolarki oraz urządzeń technicznych, znaków graficznych, itp.);
- 4) na powierzchniach tynkowanych i/lub wykonanych z betonu barwionego nakazuje się stosowanie kolorów pastelowych o odcieniach określanych według systemu NCS, mieszczących się w przedziale od 0000 do 2020, czyli nie więcej niż o 20% czerni i 20% chromatyczności, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 2020, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku nie przekraczających 10% ich powierzchni;
- 5) kolorystyka pokrycia dachu, orynnowania i obróbek blacharskich dachu wszystkich budynków z dachami o nachyleniu połąci powyżej 15° na całym obszarze objętym planem winna być utrzymana w kolorach naturalnych stosowanego materiału pokrycia dachu, a w przypadku pokryć dachowych powlekanych lakierem, farbą lub tworzywem sztucznym - nakazuje się stosowanie kolorów o odcieniach określanych według systemu RAL, mieszczących się w przedziałach od 3001 do 3005, od 8002 do 8016 lub w odcieniach: 3009, 3011, 3013, 3031, 8024, 8025, 8028, z dopuszczeniem stosowania ponadto odcieni określanych według systemu RAL, mieszczących się w przedziałach od 7000 do 7005, od 7030 do 7046 i odcieni: 6019, 6027 i 6034 na dachach budynków użyteczności publicznej.

6. Zakazuje się lokalizacji kiosków.

7. Zabudowę działek budowlanych dopuszcza się wyłącznie pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji co najmniej minimalnego zakresu uzbrojenia tych działek, określonego w ustaleniach szczegółowych, przy czym nakazuje się odpowiednie rozszerzenie tego zakresu, w tym zwłaszcza o sieci i urządzenia gospodarki ściekowej, w przypadku realizacji zainwestowania, dla którego odpowiednie przepisy techniczno-budowlane i/lub obowiązujące normy ustalają odpowiednie wymogi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

8. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8.1. Zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zakwalifikowanych do tej kategorii zgodnie z przepisami obowiązującego prawa o ochronie środowiska.

2. Ograniczenia lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych ustanowione w ustaleniach 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).

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

- 1) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków powierzchniowych i wód podziemnych;
- 2) zakazuje się urządzania miejsc stałego i/lub tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych poprzez uszczelnienie i zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gleby i wód powierzchniowych lub podziemnych.

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

- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;
- 2) nakazuje się ograniczenie wycinki drzew i krzewów do minimum niezbędnego dla realizacji przeznaczenia terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

5. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem ustala się, że lokalizowane na poszczególnych 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 poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się, że standardom ochrony akustycznej (dopuszczalne poziomy hałasu) zgodnie z przepisami odrębnymi podlegają tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9.1. Ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zwoleń”, dla obszaru objętego niniejszym planem nie wskazują obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Nakazuje się kształtowanie nawierzchni jezdni i chodników dróg publicznych w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym.

3. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych nakazuje się ujednolicenie formy ogrodzeń działek budowlanych od strony dróg publicznych wg następujących zasad:

- 1) ogrodzenia mogą być sytuowane bez przekraczania linii rozgraniczających tereny dróg;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń: 1,80 m, podmurówka o maksymalnej wysokości 60cm;
- 3) z zastrzeżeniem wymagań określonych przepisami odrębnymi oraz za wyjątkiem ogrodzeń miejsc urządzonych dla celów tymczasowego składowania odpadów, zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych, w tym wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, z tworzyw sztucznych, blachy, itp.;

- 4) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych we frontach działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się stosowanie żywoplotów jako ogrodzeń.

§ 10.1. Ustala się zasady usytuowania nośników informacji wizualnej jak następuje:

- 1) 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 dachach,
 - d) na drzewach,
 - e) na budowlach i urządzeniach infrastruktury technicznej;
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji pojedynczych nośników informacji wizualnej o powierzchni przekraczającej 6m²;
- 3) lokalizację nośników informacji wizualnej o funkcji reklamowej dopuszcza się wyłącznie w obrębie nieruchomości stanowiącej miejsce lokalizacji obiektu, którego dotyczy informacja o treści reklamowej, wyłącznie na:
 - a) budynkach,
 - b) ogrodzeniach,
- 4) przepis pkt 3) powyżej nie dotyczy lokalizacji nośników informacji wizualnej związanej z realizacją celów publicznych;
- 5) ogrodzenia placów budowy mogą być tymczasowo wykorzystane dla celów reklamowych bez ograniczeń, o których mowa w pkt 2) i 3) powyżej, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy.

2. W zakresie zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury ustala się, że mogą one być lokalizowane w sposób:

- 1) nie kolidujący z ruchem pieszym;
- 2) umożliwiający dojazd wózka inwalidzkiego do obiektów użyteczności publicznej.

3. Ustala się następujące zasady lokalizacji parkingów i miejsc postojowych w przestrzeniach publicznych:

- 1) parkingi i miejsca postojowe, zarówno w lokalizacjach stałych i tymczasowych, nakazuje się realizować na utwardzonych nawierzchniach i z odpowiednim odwodnieniem, przy czym dopuszcza się stosowanie do tego celu nawierzchni przepuszczalnych;
- 2) otwarte parkingi i/lub miejsca postojowe, jak: zatoki parkingowe, parkingi przydomowe i osiedlowe, winny posiadać nawierzchnie utwardzone o odpowiedniej nośności i z odwodnieniem, przy czym dopuszcza się wykonywanie nawierzchni parkingów, jako rozbieralnych;
- 3) dopuszcza się parkowanie na chodnikach w miejscach do tego celu wyznaczonych pod warunkiem odpowiedniego wzmocnienia podbudowy chodnika, obniżenia krawężników i zapewnienia dla ruchu pieszego chodnika o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m.
- 4) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych w strefach dostępności hydrantów przeciwpożarowych i/lub na drogach pożarowych.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 11.1. Dla nowej zabudowy nakazuje się urządzenie otwartych lub wbudowanych miejsc parkingowych (w skrócie mp) dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

Funkcja zabudowy i/lub zagospodarowania terenu	Rodzaj obiektu	Podstawa odniesienia	Minimalna liczba miejsc parkingowych [mp]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	budynki mieszkalne jednorodzinne	1 mieszkanie	1
opieka społeczna i socjalna	domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy opieki	10 łóżek	1
handel detaliczny	obiekty handlowe	100 m ² pow. sprzedaży	2
usługi pielęgnacyjne	gabinety kosmetyczne, fryzjerskie, studia wizażu, masażu, solaria	10 stanowisk obsługi klientów	2
administracja usługi publiczne biura łączność i telekomunikacja	biura, urzędy, kancelarie, poczty, banki, komendy policji	100 m ² pow. użytkowej	1,5
usługi zdrowia	gabinety lekarskie, pracownie medyczne	100 m ² pow. użytkowej	2,5
	szpitale i inne obiekty stacjonarnych i całodobowych świadczeń zdrowotnych	1 łóżko	0,5

2. Dla nowej zabudowy z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie na działkach budowlanych miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1 powyżej.

§ 12.1. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy – zawarte w ustaleniach rozdziału 2 działu niniejszego oraz w dziale III (ustalenia szczegółowe).

2. Ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, w tym maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźników powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów – w całości zawarte w ustaleniach działu III (ustalenia szczegółowe), stosownie do potrzeb wynikających ze specyfiki przeznaczenia terenów.

Rozdział 6.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13.1. Na obszarze objętym niniejszym planie nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę do spożycia nr 102, dla której obowiązujący Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły nie ustanawia żadnych nakazów i zakazów i dla której, do czasu uchwalenia planu, nie zostały przyjęte Warunki korzystania z wód regionu.

3. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości kwalifikującej je jako przeszkody lotnicze.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14.1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod drogi publiczne i wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem literowym **KDD** – drogi w klasie techniczno-użytkowej „D” (dojazdowe),

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. są liniami rozgraniczającymi ulice w rozumieniu przepisów o drogach publicznych.

3. Dla wyznaczonych w niniejszym planie terenów dróg publicznych ustala się klasyfikację oraz zasady zagospodarowania jak następuje:

- 1) projektowana kategoria: drogi gminne;
- 2) funkcja: ulice dojazdowe;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających pas drogowy: 10 m;
- 4) przekrój: jednojezdniowy;
- 5) nawierzchnia jezdni: twarda;
- 6) minimalna szerokość jezdni: 5 m;
- 7) chodnik co najmniej jednostronny;
- 8) obsługa przyległych terenów zainwestowania: nieograniczona - za pomocą istniejących i projektowanych zjazdów indywidualnych i/lub publicznych.

4. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych, w zakresie nieuregulowanym przepisami ust. 3 powyżej, obowiązują wymagania w zakresie parametrów przestrzennych i technicznych poszczególnych elementów zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych, w szczególności 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 o odpowiednich kategoriach funkcjonalnych oraz dla skrzyżowań z takimi ulicami.

§ 15.1. W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym ustala się

- 1) powiązanie układu obsługującego obszar objęty planem z układem zewnętrznym za pomocą skrzyżowania drogi **KDD.1** z ul. Batalionów Chłopskich, przyległą do obszaru objętego planem od południa;
- 2) na skrzyżowaniu, o którym mowa w pkt 1) powyżej, dopuszcza się wszystkie relacje lewoskrętne i prawoskrętne.

2. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg dla rowerów i/lub ciągów pieszko-rowerowych jako elementów systemu tras rowerowych kontynuowanych poza obszarem objętym planem.

3. Lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym urządzeń odwodnienia pasa drogowego w pasach drogowych dróg publicznych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16.1. Dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, a także ich remonty, przebudowę lub rozbudowę, wynikające z bieżących potrzeb funkcjonowania i/lub przyszłego zagospodarowania terenów.

2. Z zastrzeżeniem przepisów ust. 3 poniżej, zakazuje się fundamentowania obiektów budowlanych na funkcjonujących podziemnych sieciach i urządzeniach infrastruktury technicznej.

3. Pod warunkiem zachowania możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych, dopuszcza się realizację przepustów dla sieci infrastrukturalnych w konstrukcji fundamentów lub pod nimi.

4. Wszelkie nowoprojektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze publicznym należy lokalizować na terenach ogólnodostępnych, w szczególności w liniach rozgraniczających tereny dróg.

5. Dopuszcza się przełożenie istniejących sieci infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zasad zagospodarowania terenów określonych w niniejszym planie.

6. Lokalizację przewodów i urządzeń, o których mowa w ust. 4 i 5 powyżej, poza liniami rozgraniczającymi tereny dróg i/lub placów dopuszcza się pod warunkiem zachowania możliwości dostępu dla odpowiednich służb celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

7. W obrębie obszaru objętego planem zakazuje się lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych innych niż niskiego napięcia.

8. Szczegółowy przebieg tras nowoprojektowanych sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej nakazuje się ustalać z zachowaniem wymogów odpowiednich przepisów techniczno-budowlanych, na etapie projektowania ich realizacji.

9. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować bezpieczne odległości od infrastruktury technicznej zgodne z wymogami przepisów odrębnych i obowiązujących norm.

10. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych nakazuje się realizować z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę, przy czym ewentualną rozbudowę i/lub przebudowę sieci wodociągowej prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami 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 odrębnych, w sposób nie powodujący utrudnień w ruchu.

11. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych: do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakazuje się zrzutu ścieków sanitarnych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych, do ziemi i do wód powierzchniowych;
- 3) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizyko-chemicznym, określonym w przepisach odrębnych.

12. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych na odpowiednio do tego celu przystosowane powierzchnie biologicznie czynne, w ewentualnym zastosowaniu drenażu i/lub studni chłonnych, z uwzględnieniem miejscowych warunków geologiczno-gruntowych oraz z zachowaniem wymagań określonych w przepisach odrębnych przy odprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi i/lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej;
- 2) w celu spełnienia wymagań wynikających z odrębnych oraz odpowiednich norm, dopuszcza się realizację zbiorników retencyjnych, oczyszczalni wód deszczowych oraz studni i/lub zbiorników chłonnych, jako elementów systemu odprowadzania ścieków deszczowych z obszaru objętego planem;
- 3) zakazuje się:
 - a) zrzutu wód opadowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
 - b) zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych z nawierzchni narażonych na kontakt z substancjami ropopochodnymi w sposób określony w pkt 1) i 2) powyżej, po uprzednim usunięciu w separatorach zawiesin i związków ropopochodnych.

13. Lokalizacja elementów systemu gospodarki ściekowej dla obszaru objętego niniejszym planem, o których mowa wyżej, w ust. 11 i 12 powyżej – zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

14. W zakresie zaopatrzenia w energię ustala się:

- 1) zasilanie energią elektryczną obiektów realizujących przeznaczenie terenów - z sieci elektroenergetycznej, przy czym ewentualną rozbudowę i/lub przebudowę sieci prowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) w celu zaspokojenia zapotrzebowania zainwestowania przewidywanego niniejszym planem dopuszcza się realizację stacji transformatorowej SN/nn, zlokalizowanej w obrębie terenu **UP**, z uwzględnieniem dojazdu dla celów serwisowych;
- 3) celem zaopatrzenia terenów zainwestowania w gaz przewodowy dopuszcza się realizację sieci gazowej;
- 4) dopuszcza się stosowanie dla celów grzewczych i bytowych stałych zbiorników na gaz płynny;
- 5) w przypadku realizacji sieci gazowej, lokalizacja gazociągów oraz szafek gazowych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zasilanie w energię ciepłą dopuszcza się:
 - a) z kotłowni indywidualnych lub grupowych (dla grupy obiektów realizujących przeznaczenie terenów), z preferencją dla kotłowni wykorzystujących proekologiczne nośniki energii: gazu, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, energii elektrycznej,
 - b) z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii: kolektorów słonecznych, pomp ciepła, itp.

15. 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 odrębnych.

Rozdział 8.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 17.1. Dopuszcza się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania pod funkcje realizujące ich przeznaczenie.

2. Lokalizowanie obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji - w terminie i na zasadach określonych decyzjami wydawanymi na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 18.1. Dla terenów dróg, o których mowa w §14, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

2. Ustalenia w zakresie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów niewymienionych w ust. 1 powyżej – zawarte w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 19. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**:

Symbole terenów	MN.1 MN.2
Powierzchnie terenów	MN.1 - 0,9492 ha MN.2 - 0,7524 ha
1.Przeznaczenie terenów:	
1)Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	
2)Przeznaczenie uzupełniające:	
a) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i/lub dopuszczalnego;	
b) zieleń: urządzona, izolacyjna;	
sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji;	
c) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe.	
Przeznaczenie dopuszczalne: funkcje grupy I, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 1)	

2. Zasady kształtowania zabudowy:

1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów:

- a) realizację **przeznaczenia podstawowego** dopuszcza się wyłącznie w formie budynków wolnostojących;
- b) realizację **przeznaczenia dopuszczalnego** w postaci funkcji grupy I, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 1), dopuszcza się przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - zostanie ono zrealizowane w postaci przedsięwzięć nieuciążliwych, zajmujących nie więcej niż 50% całkowitej powierzchni zabudowy danej działki budowlanej,
 - zostanie ono zrealizowane po uprzedniej lub przy jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej samej działce budowlanej,
 - wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przedmiotowego przedsięwzięcia zgodnie z ustaleniami § 11 zlokalizowane zostaną na terenie inwestycji (działce budowlanej, na której przewiduje się realizację tego przedsięwzięcia) i/lub w na odcinku pasa drogowego przyległej drogi obsługującej o długości odpowiadającej szerokości frontu danej działki budowlanej, po tej samej stronie ww. drogi co ta działka;
- c) realizację odrębnych budynków o funkcji gospodarczej, garażowej i/lub usługowej na danej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie w postaci budynków parterowych, w odległości mniejszej niż 25m od frontu tej działki.

2) Geometria dachów:

- a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.);
 - b) w przypadku budynków lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy - kalenica głównej bryły dachu w układzie równoległym względem tej linii zabudowy;
 - c) w przypadku budynków lub części budynków lokalizowanych w granicach z działkami sąsiednimi dopuszcza się realizację dachów jednopłaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 20°;
 - d) dopuszcza się realizację dachów płaskich o formie i funkcji tarasów nad budynkami lub częściami budynków w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkalno-usługowej pod warunkiem, że łączna powierzchnia tych dachów na danej działce budowlanej nie przekroczy 60m².
- 3) Obowiązujące linie zabudowy dla budynków mieszkaniowych – wyznaczone w odległości 8m od linii rozgraniczających tereny od strony drogi **KDD.2** i ul. Batalionów Chłopskich, przyległej do obszaru objętego planem od południa, uwidocznione i zwymiarowane na rysunku planu.
- 4) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich budynków realizujących przeznaczenie terenów – wyznaczona w odległości 8m od linii rozgraniczającej teren **MN.2** od strony drogi **KDD.1**, uwidoczniona i zwymiarowana na rysunku planu.
- 5) Rzuty projektowanych budynków nakazuje się lokalizować prostopadle lub równoległe do granic bocznych działek budowlanych, przy czym na obowiązujących liniach zabudowy nakazuje się lokalizację najbliższych frontowi działki budowlanej narożników zewnętrznych krawędzi rzutów budynków lokalizowanych na tych liniach.
- 6) Wysunięcie przed obowiązujące linie zabudowy (w kierunku frontu działki budowlanej) dopuszcza się w odniesieniu do parterowych części budynków mieszkaniowych lub mieszkalno-usługowych, przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
- a) w ww. częściach budynków zlokalizowana będzie wyłącznie funkcja garażowa i/lub usługowa;
 - b) odległość zewnętrznej krawędzi rzutu części budynku wysuwanej w kierunku frontu działki budowlanej nie będzie mniejsza niż 2m od tego frontu.
- 7) Podział terenów na odrębne działki budowane nakazuje się dokonać w sposób określony za pomocą linii projektowanych podziałów własnościowych, uwidocznionych i zwymiarowanych na rysunku planu.
- 8) Odległości zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi oraz względem budynków istniejących – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wskaźniki zagospodarowania:

- 1) Intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej:

- a) minimalna - 10%;
- b) maksymalna - 40%.

2) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%.

3) Gabaryty nowych obiektów:

- a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 14m;
- b) dopuszcza się powiększenie sumarycznej szerokości elewacji frontowej w stosunku do wielkości określonej w lit. a) powyżej do 24m pod warunkiem takiego ukształtowania bryły danego budynku, że w jego w rzucie i geometrii dachu wyodrębnione zostaną bryły składowe, których szerokość elewacji frontowych nie przekroczy 14m w przypadku żadnej z tych brył
- c) maksymalna wysokość zabudowy (za wyjątkiem wysokości urządzeń infrastruktury technicznej): 9,5m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej:

- 1) Obsługa komunikacyjna terenów: za pomocą zjazdów indywidualnych lub publicznych z wyznaczonej na rysunku planu drogi **KDD.2** lub z ulicy Batalionów Chłopskich, przyległej do obszaru objętego planem od południa.
- 2) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia poszczególnych działek budowlanych w infrastrukturę techniczną, obejmujący:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;
 - b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - c) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem kanalizacji sanitarnej.

5. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy:

1%

§ 20. Dla terenu usług publicznych, oznaczonego w rysunku planu symbolem **UP** :

Symbol terenu	UP
Powierzchnia terenu	0,5533 ha
1. Przeznaczenie terenu: 1) Przeznaczenie podstawowe: bezpieczeństwo publiczne i obronność. 2) Przeznaczenie uzupełniające: a) pomieszczenia i/lub budynki gospodarcze i garażowe związane z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego; b) zieleń: urządzona, izolacyjna; c) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej: wodociągów, kanalizacji, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji; d) elementy systemu komunikacyjnego dla obsługi przeznaczenia terenów: drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, miejsca parkingowe. 3) Przeznaczenie dopuszczalne: funkcje grupy II, o której mowa w § 6 ust. 2 pkt 2).	
2. Zasady kształtowania zabudowy: 1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenu: a) realizację przeznaczenia podstawowego dopuszcza się w postaci zabudowy i zagospodarowania terenu pod funkcję komendy policji. b) realizację przeznaczenia dopuszczalnego dopuszcza się jako ewentualną zmianę sposobu użytkowania, przebudowę i/lub rozbudowę obiektów zlokalizowanych w ramach realizacji przeznaczenia podstawowego terenu. 2) Geometria dachów: a) dachy strome: dwupołaciowe, złożone z brył dwupołaciowych lub wielopołaciowe, o nachyleniu	

połaci pod kątem w zakresie od 25° do 45° (nie dotyczy dachów lukarn, zadaszeń nad wejściami itp.) lub

b) dachy płaskie, z dopuszczeniem realizacji świetlików o dowolnej geometrii i powierzchni w rzucie projektowanych budynków;

c) w przypadku budynków lokalizowanych w granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi dopuszcza się także realizację dachów jednopółaciowych, o nachyleniu połaci pod kątem do 30°.

3) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla wszystkich budynków realizujących przeznaczenie terenu – wyznaczone w odległości 8m od linii rozgraniczających teren od strony przyległych dróg publicznych.

4) Z zastrzeżeniem wymagań określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się lokalizację budynków ścianami bez otworów okiennych i drzwiowych w odległości 1,5 od granic sąsiednich działek budowlanych.

3. Wskaźniki zagospodarowania:

1) Intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) minimalna - 5%;

b) maksymalna - 50%.

2) Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) w przypadku odprowadzania wód opadowych z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych na powierzchni biologicznie czynne terenu inwestycji - 40%;

b) w przypadku odprowadzania wód opadowych z połaci dachowych i powierzchni utwardzonych za pośrednictwem kanalizacji deszczowej - 20%.

3) Gabaryty nowych obiektów:

a) szerokość elewacji frontowych: nie większa niż 50m, przy czym za elewację frontową uznaje się elewację najbliższą ul. Batalionów Chłopskich;

b) maksymalna wysokość zabudowy (za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej): 12m.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej:

1) Obsługa komunikacyjna terenu: za pomocą zjazdu/zjazdów publicznych z wyznaczonej na rysunku planu drogi **KDD.1** i/lub z ulicy Batalionów Chłopskich, przyległej do obszaru objętego planem od południa.

2) Wszystkie miejsca parkingowe niezbędne dla obsługi przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami § 11 nakazuje się realizować na terenie inwestycji (działce budowlanej, na której przewiduje się realizację tego przeznaczenia).

3) Ustala się minimalny zakres uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, obejmujący:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci nn;

b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

c) odprowadzanie ścieków bytowych za pośrednictwem kanalizacji sanitarnej.

5. Stawka procentowa dla ustalenia opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy:

1%

DZIAŁ IV.
Ustalenia końcowe

§ 21. W obrębie obszaru objętego planem niniejszym uchyla się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zwoleni, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Zwoleniu Nr XIII/95/2003 z dnia 25 listopada 2003 r.

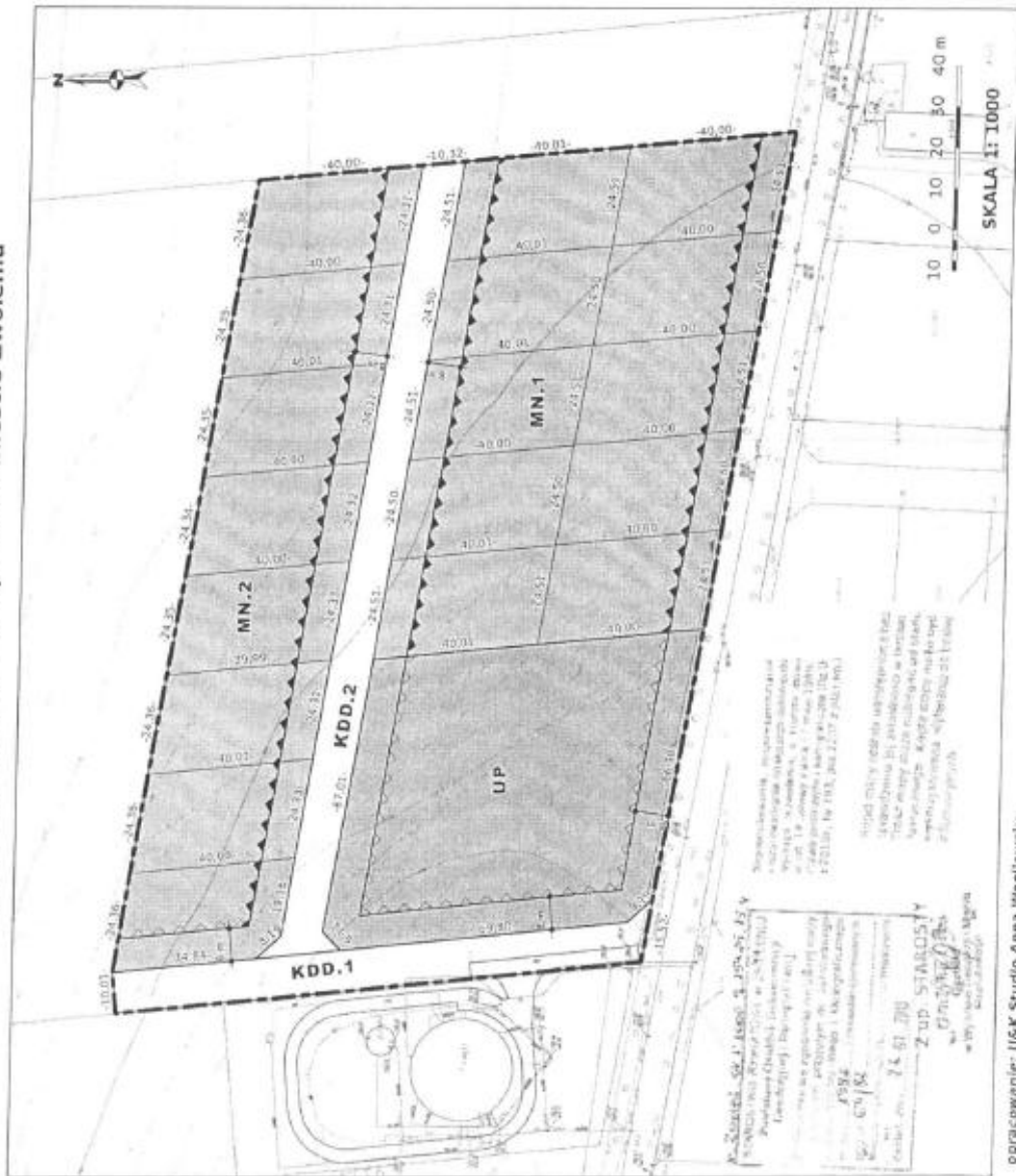
§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Zwolenia.

§ 23. Plan wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego .

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej:
Paweł Sobieszek

Załącznik graficzny nr 1
do Uchwały nr XLVIII/328/2013
RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU
z dnia 28 listopada 2013 r.

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług publicznych
przy ul. Batalionów Chtopskich w mieście Zwoleniu**



wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego

SKALA 1: 10 000

granicę obszaru wskazanego do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Legenda

Granice i linie rozgraniczające

- granicę opracowania
- linie rozgraniczające tereny
- linie projektowanych podziałów własnościowych

Przeznaczenie terenu

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UP tereny usług publicznych
- KDD tereny dróg publicznych

Linie zabudowy

- obowiązujące linie zabudowy
- nieprzekraczalne linie zabudowy

Linie wymiarowe

- 8 m wymiarowanie linii zabudowy
- 8.00 wymiarowanie działek budowlanych

opracowanie: U&K Studio Anna Wasilewska

Załącznik nr 2

**DO UCHWAŁY NR XLVIII/328/2013
RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU
z dnia 28 listopada 2013 r**

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do projektu planu uwag nie wniesiono. Rozstrzygnięcie Burmistrza oraz Rady Miejskiej w Zwoleniu w sprawie uwzględnienia ww. uwag jest zatem bezprzedmiotowe.

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej:

Paweł Sobieszek



Załącznik nr 3
DO UCHWAŁY NR XLVIII/328/2013
RADY MIEJSKIEJ W ZWOLENIU
z dnia 28 listopada 2013 r

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Zwoleniu rozstrzyga o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług publicznych przy ul. Batalionów Chłopskich w mieście Zwoleniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania - jak następuje:

§1

W oparciu o zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług publicznych przy ul. Batalionów Chłopskich w mieście Zwoleniu oraz prognozy skutków finansowych jego uchwalenia ustala się, że w granicach jego opracowania 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 dróg publicznych w klasie dróg dojazdowych na terenach KDD.1 i KDD.2, o łącznej długości 315 mb;
- b) budowa sieci wodociągowej z hydrantami przeciwpożarowymi o długości 200 mb;
- c) budowa sieci kanalizacyjnej sanitarnej o długości 270 mb.

§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 przedmiotowym planie będą realizowane przez przyszłych inwestorów prywatnych (właścicieli działek budowlanych na obszarze objętym planem).

§3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Zwolenia

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej

Paweł Sobieszek

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług publicznych przy ul. Batalionów Chłopskich w mieście Zwoleniu, sporządzony został w ramach wykonania przez Burmistrza Zwolenia przepisów uchwały Nr XXXVII/245/2013 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług publicznych przy ul. Batalionów Chłopskich w mieście Zwoleniu, na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi, wg stanu prawnego na dzień podjęcia ww. uchwały Rady Miejskiej.

Na podstawie ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu stwierdzono, że jego realizacja nie może negatywnie oddziaływać na żaden obszar Natura 2000. Wynika to w szczególności z przewidywanego zakresu oddziaływania związanego z realizacją zainwestowania przewidzianego w planie, jak również położenia terenów objętych opracowaniem: w odległości nie mniejszej niż 2 km od ww. obszarów chronionych oraz poza korytarzami ekologicznymi. Przedmiotowy obszar nie wykazuje również szczególnych połączeń ekologicznych z obszarami Natura 2000. Nie zachodzą więc przesłanki uniemożliwiające przyjęcie projektu planu przez Radę Gminy, 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.

Wnioski do przedmiotowego planu zostały zgłoszone przez organy powiadomione o podjęciu uchwały o przystąpieniu do jej sporządzania w trybie przewidzianym przepisami prawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zostały w projekcie uwzględnione w zakresie odpowiadającym uwarunkowaniom lokalnym.

Ustalenia prognozy oddziaływania na środowisko wykazały brak konieczności wprowadzania modyfikacji w projekcie planu. Opinie:

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie – pismo z dn. 08 października 2013r. znak: WOOS-I.410.577.2013.JD oraz

Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie – pismo z dn. 18 września 2013 r. znak: ZNS.9022.7.00480.2013.GC SW 30995/213

względem przedmiotowego projektu planu przedłożonego wraz z prognozą były pozytywne i nie zawierały uwag, które winny być uwzględnione w tym projekcie.

Projekt planu uzyskał komplet uzgodnień wymaganych przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami). W trakcie procedury opiniowania i uzgodnień projektu planu uwagi wniesione zostały wyłącznie przez Gminną komisję urbanistyczno-architektoniczną, które zostały uwzględnione w zakresie odpowiadającym przedmiotowi ustaleń planu.

Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

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

Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przedmiotowego projektu planu zostały zawarte w pkt-cie 4 prognozy oddziaływania na środowisko.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Zwolenia”

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/245/2013 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, plan ten obejmuje część działki nr ewid. 373/2 przy ul. Batalionów Chłopskich w mieście Zwoleniu.

Dla obszaru objętego planem, „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwolenia”, uchwalone uchwałą Nr XVI/187/99 Rady Gminy i Miasta Zwolenia z dn. 29 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami, ustala następujące preferencje funkcjonalne:

Ustalenia graficzne:

Załącznik graficzny nr 6: "Schemat funkcjonalny miasta Zwolenia" obszar objęty planem zalicza do "stref rozwojowych mieszkaniowych";

Załącznik graficzny nr 7: "Układ przestrzenny miasta Zwolenia" obszar objęty planem zalicza do "terenów rozwoju mieszkalnictwa";

Rysunek studium obszar objęty planem zalicza do "terenów zabudowy adaptowanej i projektowanej".

Ustalenia tekstowe:

Zapisy odnoszące się do problematyki rozwoju mieszkalnictwa zawiera rozdział 15: "Zasady gospodarki przestrzennej dotyczącej obszarów zabudowy", lit. a): "Zabudowa mieszkaniowa". Jedyne zapisami mającymi charakter wytycznych kierunkowych w tej jednostce redakcyjnej dokumentu studium są postulaty: dążenia "do uzyskania standardów mieszkaniowych wyższych od obecnych" i "zapewnienia w mieście dominacji zabudowy jednorodzinnej na możliwie dużych działkach". Dokument „Studium ...” nie określa dla obszaru objętego planem żadnych wskaźników ani standardów zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy odnoszące się do problematyki rozwoju usług publicznych zawiera rozdział 15: "Zasady gospodarki przestrzennej dotyczącej obszarów zabudowy", lit. b): "Koncepcja rozwoju obsługi ludności". Ustalenia tej jednostki redakcyjnej odnoszą się tylko do wybranych funkcji i obiektów infrastruktury społecznej oraz usługowej i w ogóle nie odnoszą się do problematyki stanowiącej przedmiot ustaleń planu w części dotyczącej lokalizacji komendy policji.

Na podstawie wyżej przedstawionych zapisów „Studium ...” stwierdza się, że plan realizuje preferencje funkcjonalne określone w cytowanym dokumencie poprzez wyznaczenie następujących terenów:

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone symbolem **MN**,

teren usług publicznych – oznaczony symbolem **UP**;

w lokalizacji wskazanej w „Studium ...” jako strefa rozwojowa mieszkaniowa, bez ograniczeń dla lokalizacji infrastruktury społecznej w postaci usług publicznych.

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

W świetle powyższego rozpoznania ustaleń „Studium ...” stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usług publicznych przy ul. Batalionów Chłopskich w mieście Zwoleniu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Zwolenie” uchwalonego uchwałą Nr XVI/187/99 Rady Gminy i Miasta Zwolenie z dn. 29 grudnia 1999 r. z późniejszymi zmianami.