

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY W ZAKRZEWIE**

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie
– etap I**

Na podstawie art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie i uchwały Nr XXXIII/291/2021 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 22 października 2021 roku w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/220/2020 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 15 grudnia 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie i w związku z Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr WNP-I.4131.334.2022.MW1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 grudnia 2022 r. (Dz. U. Woj. Maz. z 21 grudnia 2022 r. poz. 14070) oraz Rozstrzygnięciem Nadzorczym NrWNP-I.4131.114.2023.AK Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 kwietnia 2023 r. oraz po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew przyjętego uchwałą Nr XX/96/2012 z dnia 7 marca 2012 r., Rady Gminy w Zakrzewie uchwała, co następuje:

DZIAŁ I

Przepisy wstępne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Zdziechów, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, przebiegają zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały oprócz załącznika Nr 1, o którym mowa w ust. 2 są:

1) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zakrzewie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy w Zakrzewie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§2.1. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. Na obszarze objętym planem nie ustala się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się, pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy rozumieć przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** - należy rozumieć przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ustalone planem;
- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku;
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, w tym techniczno-budowlanymi;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorii przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod funkcje, których udział w zagospodarowaniu lub zabudowie jest przeważający w sposób określony w ustaleniach szczegółowych planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu; realizacja przeznaczenia uzupełniającego może następować przed przeznaczeniem podstawowym;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – wyznaczona na rysunku planu linia ograniczająca obszar, na której dopuszcza się realizację budynków lub rozbudowy i nadbudowy istniejących;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru o określonym przeznaczeniu ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym cyfra oznacza numer terenu w obszarze, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 11) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty, służące prowadzeniu działalności zaspokajającej potrzeby ludności oraz służące działalności wytwórczej nie związanych z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz działalność rzemieślniczą, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000,00 m²;
- 12) **produkcja przemysłowa** – należy przez to rozumieć obiekty wolno stojące lub wbudowane w inne obiekty, służące prowadzeniu nierolniczej działalności gospodarczo-technicznej, której celem jest masowe wytwarzanie produktów;
- 13) **składy i magazyny** – obiekty służące działalności związanej ze składowaniem i magazynowaniem towarów i produktów, wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 14) **przedsięwzięcie uciążliwe** - przedsięwzięcie zaliczone, na podstawie przepisów odrębnych, do kategorii przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 15) **przedsięwzięcie nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć przedsięwzięcie, którego uciążliwość, rozumiana jest jako przekroczenie standardów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych, nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której jest realizowane i które nie jest zakwalifikowane do kategorii przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 16) **strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej** – strefa oddziaływania linii elektroenergetycznej zajmująca pas technologiczny o szerokości 14, 0 m (po 7,0 m w obie strony od osi linii), który ze względu na ochronę przed szkodliwym dla ludzi i środowiska

promieniowaniem elektromagnetycznym oraz ze względu na potrzeby eksploatacyjne tej linii, wymaga uwzględnienia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;

- 17) **ciąg komunikacyjny** - należy przez to rozumieć przestrzeń urządzoną w sposób umożliwiający pełnienie funkcji dojścia, dojazdu lub dojścia i dojazdu do nieruchomości, wydzieloną liniami rozgraniczającymi teren drogi publicznej lub wewnętrznej lub też zlokalizowaną w obrębie terenu o innej funkcji;
 - 18) **ciąg pieszo-jezdny** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny, na którym ruch pojazdów i pieszych może się odbywać bez ich wzajemnej segregacji;
 - 19) **obiekt towarzyszący** – należy przez to rozumieć obiekt pełniący funkcję zaplecza technicznego, magazynowego, infrastruktury technicznej, komunikacyjnego, parkingowego, administracyjnego, socjalnego, wyłącznie dla funkcji zagospodarowania realizujących przeznaczenie terenu, na którym obiekt ten jest zlokalizowany;
 - 20) **zieleń izolacyjna** – nasadzenia drzew i krzewów o strukturze gatunkowej i przestrzennej optymalnej do pełnienia funkcji izolacyjno-ochronnych od innych terenów lub obiektów;
 - 21) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
 - 22) **dach stromy** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
 - 23) **dach zielony** – specjalny wielowarstwowy dach z nasadzeniami z roślin wieloletnich, stanowiący powierzchnię biologicznie czynną.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§4. 1. Obowiązujące ustalenia planu to następujące oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) oznaczenia literowe i cyfrowe, dotyczące przeznaczenia terenów;
- 6) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

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

- 1) teren zabudowy usługowo – produkcyjnej oznaczony symbolem U/P;
- 2) teren zabudowy usługowej lub składowo - magazynowej, oznaczony symbolem U/PS;

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 powyżej, określono jak na rysunku planu.

3. Szczegółowe określenie funkcji realizujących przeznaczenie terenów, o którym mowa w ust. 1 powyżej, oraz określenie zasad ich lokalizacji w ramach przeznaczenia poszczególnych terenów, zostały zawarte w Dziale III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

§6. 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§7. 1. Nakazuje się sytuowanie budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy – zwanych dalej liniami zabudowy, z zastrzeżeniem § 9.

1) linie zabudowy nie dotyczą: ogrodzeń, stanowisk postojowych, urządzeń infrastruktury technicznej, zadaszeń nad wejściami, budynków technicznych, części podziemnych budynku, gzymsów, podokienników, pochylni, tarasów, balkonów, wykuszy, schodów zewnętrznych, ani tymczasowych obiektów budowlanych.

2. Dopuszcza się lokalizację budynków technicznych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§8. 1. Na obszarze objętym planem nakazuje się:

- 1) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów;
- 2) parametry nowo wydzielonych działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości muszą być zgodne z parametrami działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości zawartymi w §13; wymogu nie stosuje się dla działek wydzielonych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości, oraz działek wydzielonych pod budowę obiektów infrastruktury technicznej, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy;
- 3) w zakresie kolorystyki budynków, materiałów elewacji i dachów:
 - a) obowiązek stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych i kolorystyki we wszystkich budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - b) materiały wykończeniowe:
 - dachów – dachówka, blachodachówka, blacha płaska, gont drewniany, gont bitumiczny, łupek; na dachach płaskich – dowolne; dachy zielone,
 - elewacji – drewno, tynk, cegła licowa, szkło, kamień, metal, okładziny ceramiczne

- i betonowe,
- zakaz stosowania na ścianach budynków okładzin winylowych (typu siding) oraz z odpadów ceramicznych,
- c) kolorystyka budynków:
 - dachów – dla barwionych materiałów pokrycia dachowego: czerwień, brąz, grafit – odcienie zbliżone do materiałów naturalnych; dla niebarwionych ich kolor naturalny,
 - elewacji - cegła, drewno, kamień w naturalnych barwach, metal, szkło, beton, ceramika na powierzchniach innych – kolory jasne pastelowe, inne barwy dopuszcza się na fragmentach budynku, nieprzekraczających 30% elewacji.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy, nadbudowy, przebudowy istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się przebudowy, docieplenie, zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów, niezależnie od sposobu ich usytuowania względem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy;
 - 2) rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących dopuszcza się z zachowaniem ustalonych w niniejszym planie linii zabudowy.
2. Budynki lub części budynków pełniących funkcje użyteczności publicznej nakazuje się realizować z uwzględnieniem przystosowania tych budynków i zagospodarowania terenu do korzystania przez osoby niepełnosprawne, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych.
3. Obiekty usługowe, produkcyjne, składowe i magazynowe nakazuje się projektować z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu obrony cywilnej i obronności kraju.
4. Przy realizacji przeznaczenia terenów nakazuje się zapewnienie warunków bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych, w tym dotyczących:
- 1) dróg pożarowych;
 - 2) przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§10.1. W granicach planu nie występują obszarowe i indywidualne formy ochrony przyrody, dla których ustalono zasady ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji nowych zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 2) inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
3. Nakazuje się kształtowanie komfortu akustycznego w środowisku poprzez uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się następujące zasady ochrony ukształtowania powierzchni ziemi i jej pokrycia:
- 1) zakazuje się eksploatacji surowców mineralnych;

5. W celu ochrony powietrza atmosferycznego oraz ochrony przed hałasem i polami elektromagnetycznymi ustala się, że lokalizowane na poszczególnych działkach budowlanych przedsięwzięcia, których funkcjonowanie wiąże się z emisją zanieczyszczeń atmosferycznych, hałasu i pól elektromagnetycznych, nie mogą powodować poza granicami tych działek przekroczenia standardów jakości powietrza i przekroczenia poziomów hałasu, i pól elektromagnetycznych określonych w przepisach odrębnych.

6. Wprowadza się obowiązek zapewnienia powierzchni biologicznie czynnych pokrytych zielenią urządzoną, zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

1) obowiązuje utrzymanie standardów jakości środowiska w zakresie wód, gleby i ziemi, określonych w przepisach odrębnych;

2) obowiązuje ochrona wód podziemnych na obszarze objętym planem, znajdujących się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska, poprzez:

a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie powierzchni ziemi i wód, bez zaprojektowania i wykonania w tym zakresie zabezpieczeń według obowiązujących przepisów odrębnych,

b) zakazuje się urządzania miejsc stałego i tymczasowego składowania odpadów w miejscach do tego nieprzygotowanych i bez uprzedniego uszczelnienia i zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do ziemi i wód,

3) gospodarowanie odpadami oraz gromadzenie odpadów – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Dla zabudowy nakazuje się urządzenie miejsc do parkowania dla samochodów osobowych jako stanowiska postojowe, w łącznej liczbie nie mniejszej niż wynikająca z następujących wskaźników:

1) funkcje produkcyjne: 3 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych;

2) funkcje magazynowe i składowe: 2 stanowiska postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej;

3) handel i usługi: 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

4) funkcje biurowe: 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

2. Stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1, należy lokalizować w granicach danej działki budowlanej, na której znajdują się te obiekty, jeżeli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

3. Zmniejszenie o 50% liczby stanowisk postojowych w stosunku do liczby wynikającej z zastosowania wskaźników, o których mowa w ust. 1 pkt 4, dopuszcza się w przypadku działek budowlanych z budynkiem lub budynkami handlowymi o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 60,0 m².

4. Liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie

z przepisami odrębnymi.

5. Dla zabudowy i zagospodarowania terenu z funkcjami innymi niż funkcja mieszkaniowa, nakazuje się urządzenie miejsc i urządzeń parkingowych dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% liczby wynikającej ze wskaźników określonych w ust. 1.

§12. 1. Ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy oraz 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 gabarytów obiektów – zostały zawarte w ustaleniach Działu III (Ustalenia szczegółowe dla terenów).

Rozdział 5

Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości

§13.1. Realizacja przeznaczenia terenów w planie nie jest uwarunkowana uprzednim scaleniem i podziałem nieruchomości, wobec czego nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

2. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek podmiotów określonych w przepisach odrębnych, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

1) kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do linii rozgraniczających dróg obsługujących te działki – w przedziale 70°-110°;

2) minimalną powierzchnię nowo uzyskiwanych działek:

a) na terenie U/P

– 1000 m²;

b) na terenie U/PS

– 1000 m²;

3) minimalną szerokość frontów działek:

a) na terenie U/P:

– nie określa się,

b) na terenie U/PS

- nie określa się.

4) dopuszcza się działki o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 2 powyżej, wyłącznie pod obiekty infrastruktury technicznej, drogi publiczne, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, działki wydzielone w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz regulacji stanów prawnych nieruchomości.

Rozdział 6

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

- § 14.** 1. Na obszarze objętym planem obowiązują warunki korzystania z wód regionu wodnego Środkowej Wisły i zlewni rzeki Radomki, określone w przepisach odrębnych.
2. Obszar objęty planem znajduje się w całości w obrębie jednolitej części wód podziemnych przeznaczonych do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia nr 87, podlegającej ochronie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:
- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz ten nie dotyczy zmiany lasu na użytek rolny, wylesień, gospodarowania wodą w rolnictwie, inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
 - 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
4. Na obszarze objętym planem nie występują strefy ochronne ujęć wody ani obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.
5. W strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wyznaczonej w odległości 7,0 m od osi linii:
- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) odległości zabudowy innej niż mieszkaniowa od przewodów linii, nakazuje się ustalać na podstawie przepisów odrębnych;
 - 3) zakazuje się nasadzeń drzew o wysokości powyżej 2,0 m oraz nakazuje się utrzymanie istniejącego drzewostanu w sposób uniemożliwiający przekroczenie wysokości 2,0 m.
6. Ustalenia zawarte w ust. 5 obowiązują do czasu skablowania lub przełożenia danej linii elektroenergetycznej.
7. Na terenie objętym planem nie obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych oraz naturalnych zgodnie z planem generalnym i z dokumentacją rejestracyjną lotniska Radom-Sadków.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- §15.1.** W zakresie określenia warunków powiązań komunikacyjnych z układem zewnętrznym:
- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych za pośrednictwem dróg usytuowanych poza obszarem planu;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na zasadach służebności gruntowej, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych;
 - 3) w przypadku wydzielania w obrębie obszaru objętego planem dróg wewnętrznych, drogi te powinny mieć parametry nie mniejsze niż określone w przepisach odrębnych dla dojazdów i dojazdów, a w przypadku obsługi zabudowy wymagającej dróg pożarowych – dla dróg pożarowych dla odpowiedniego typu zabudowy.

§16.1. Dopuszcza się możliwość realizacji dróg rowerowych i innych elementów komunikacji rowerowej na całym obszarze planu.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji ciągów pieszych i innych elementów komunikacji pieszej na całym obszarze planu.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji ciągów pieszo-jezdnych na całym obszarze planu.

§17. Ustala się dostosowanie zagospodarowania, zwłaszcza urządzeń ruchu pieszego, do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnie poprzez:

1) obniżenie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób niepełnosprawnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zastosowanie pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni, w rejonach przejść dla pieszych.

§18.1. Budowa i przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej jak i wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu objętego planem i jego otoczeniu wynikające z realizacji niniejszego planu, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej.

2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, wynikających z realizacji niniejszego planu - zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Projektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego, o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym należy lokalizować w obrębie terenów ciągów komunikacyjnych lub innych terenów publicznie dostępnych.

4. Dopuszcza się lokalizację ww. sieci i urządzeń poza liniami rozgraniczającymi ciągów komunikacyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.

5. Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów uzbrojenia technicznego wraz z wymiarowaniem tych przewodów, należy ustalić na etapie projektowania i ich realizacji. Należy stosować minimalne średnice przewodów: dla wodociągu \varnothing 150 mm, dla kanalizacji sanitarnej \varnothing 200 mm, dla kanalizacji deszczowej \varnothing 300 mm, dla gazociągu 32 mm.

6. Przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów budowlanych należy zachować od infrastruktury technicznej odległości bezpieczne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

7. Ustala się zasady **zaopatrzenia w wodę**:

1) z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych i technologicznych z ujęć własnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zaopatrzenie w wodę dla potrzeb przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej lub poprzez indywidualny system zaopatrzenia w wodę, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

4) parametry sieci wodociągowej nakazuje się projektować zgodnie z przepisami odrębnymi,

z uwzględnieniem funkcji zabezpieczenia przeciwpożarowego.

8. Ustala się **odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych**:

- 1) do komunalnego systemu kanalizacji, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zakazuje się zrzutów ścieków bytowych, komunalnych lub przemysłowych do wyodrębnionego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 4) jakość odprowadzanych ścieków winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym, określonym w przepisach odrębnych.

9. Ustala się zasady **odprowadzania wód opadowych lub roztopowych**:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na odpowiednio do tego celu przygotowane powierzchnie biologicznie czynne lub za pomocą systemu kanalizacji deszczowej, drenażu lub rowów melioracyjnych z uwzględnieniem warunków geologicznych oraz z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do wód, z zachowaniem wymagań określony w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się budowę i funkcjonowanie zbiorników retencyjnych, retencyjno-chłonných, bioretencyjnych, oczyszczalni wód opadowych lub roztopowych, z zachowaniem wszelkich zasad ochrony środowiska i pod warunkiem nie dopuszczenia do zmian stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
- 4) zakazuje się zrzutu wód opadowych lub roztopowych do wyodrębnionego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 5) jakość odprowadzanych wód opadowych lub roztopowych winna odpowiadać warunkom fizykochemicznym określonym w przepisach odrębnych.

10. Ustala się **zaopatrzenie w energię cieplną**:

- 1) z sieci ciepłowniczej;
- 2) z indywidualnych lub zbiorowych lokalnych źródeł ciepła, z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie do celów grzewczych urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

11. Ustala się zasady **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego**:

- 1) z sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników na gaz płynny LPG i LNG oraz realizację stacji redukcyjnych gazu, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.

12. Ustala się zasady **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- 1) z sieci systemu elektroenergetycznego;

2) dopuszcza się uzyskiwanie energii elektrycznej z urządzeń odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących w procesie przetwarzania wyłącznie energię promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem pkt 4;

3) zakazuje się realizacji urządzeń wolnostojących o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW;

4) dopuszcza się lokalizację punktów ładowania i odbioru energii elektrycznej.

13. Ustala się w zakresie **urządzeń wodnych**:

1) dopuszcza się budowę urządzeń wodnych;

2) zakazuje się niszczenia lub uszkodzenia istniejących urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego spływu wód;

3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń wodnych, z zachowaniem wymogów określonych w przepisach odrębnych.

14. W zakresie telekomunikacji ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych za pomocą istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych lub drogą radiową, w tym z wykorzystaniem sieci szerokopasmowych.

15. Budowa, rozbudowa i przebudowa sieci i urządzeń telekomunikacji publicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§19.1. Dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, formy zabudowy i zagospodarowania terenu, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejącej zabudowy o funkcji innej niż ustalone w planie przeznaczenie terenu, z możliwością dokonywania jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz remontów.

3. Lokalizację obiektów tymczasowych dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z zachowaniem wymogu ograniczenia ekspozycji tych obiektów w kierunku dróg publicznych.

Rozdział 9

Stawki procentowe

§20. 1. Ustala się stawki procentowe, stanowiące podstawę do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) 5% dla terenów o przeznaczeniu oznaczonym symbolem 1U/PS, 1U/P.

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe dla terenów
Rozdział 10
Teren zabudowy usługowo-produkcyjnej

§21. 1. Dla terenu zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U/P** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- a) usługi,
- b) składy i magazyny,
- c) produkcja przemysłowa.

2) Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) obiekty towarzyszące,
- b) zieleń urządzona,
- c) zieleń izolacyjna,
- d) infrastruktura techniczna.

3) Zakazuje się lokalizacji:

- a) usług z zakresu stacji paliw, transportu, logistyki i spedycji, warsztatów samochodowych, myjni, krematoriów,
- b) usług i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²,
- c) budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m².

4) Zasady realizacji przeznaczenia terenu.

- a) dopuszcza się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na jednej działce budowlanej lub odrębnie na poszczególnych działkach budowlanych,
- b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych.

5) Zasady kształtowania zabudowy.

- a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),
- b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wskazuje się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której obowiązują ograniczenia zgodnie z §14 ust. 5.

6) Wskaźniki zagospodarowania.

- a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 1,6,
- b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%,

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 25%.

7) Gabaryty nowej zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych, składowych - 12,0 m,
 - obiektów towarzyszących, w tym budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - 7 m, realizowanych wyłącznie jako budynki do wysokości jednej kondygnacji,
 - dla budowli – 25 m,
- b) geometria dachów:
 - dla budynków usługowych, produkcyjnych, magazynowych – dachy strome o kącie nachylenia do 45° i płaskie,
 - dla budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych – płaskie i strome o kącie nachylenia do 45°,
- c) szerokość elewacji frontowej – nie określa się.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z przyległych dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub za pomocą dróg wewnętrznych.

Rozdział 11

Teren zabudowy usługowej lub składowo – magazynowej

§22. 1. Dla terenu zabudowy usługowej lub składowo - magazynowej oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U/PS** ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) **Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:**
 - a) usługi,
 - b) składy i magazyny.
- 2) **Ustala się następujące przeznaczenie uzupełniające terenu:**
 - a) obiekty towarzyszące,
 - b) zieleń urządzone,
 - c) zieleń izolacyjna,
 - d) infrastruktura techniczna.
- 3) **Zakazuje się lokalizacji:**
 - a) usług z zakresu stacji paliw, transportu, logistyki i spedycji, warsztatów samochodowych, myjni, krematoriów,
 - b) usług i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²,
 - c) budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1500 m²,
 - d) zabudowy przemysłowej.

4) Zasady realizacji przeznaczenia terenu.

a) dopuszcza się realizację przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na jednej działce budowlanej lub odrębnie na poszczególnych działkach budowlanych,

b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych.

5) Zasady kształtowania zabudowy.

a) linie zabudowy – nakazuje się lokalizację nowej zabudowy w obrębie nieprzekraczalnych linii zabudowy (rysunek planu),

b) zasady lokalizacji zabudowy względem granic z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Wskaźniki zagospodarowania.

a) ustala się intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- minimalna – 0,1,

- maksymalna – 1,6,

b) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%,

c) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 25%.

7) Gabaryty nowej zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- dla budynków usługowych, magazynowych, składowych - 12,0 m,

- obiektów towarzyszących, w tym budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego - 7 m, realizowanych wyłącznie jako budynki do wysokości jednej kondygnacji,

- dla budowli – 25 m,

b) geometria dachów:

- dla budynków usługowych, składowych, magazynowych – dachy strome

o kącie nachylenia do 45° i płaskie,

- dla budynków pomocniczych, gospodarczych i garażowych – płaskie i strome o kącie nachylenia do 45°,

c) szerokość elewacji frontowej – nie określa się.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

1) Ustala się obsługę komunikacyjną terenu za pomocą zjazdów z przyległych dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych lub za pomocą dróg wewnętrznych.

DZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§30. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzew.

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

.....
Przewodniczący Rady Gminy w Zakrzewie