

UCHWAŁA nr. IX / 75 /2003
RADY GMINY w ZAKRZEWIE
z dnia 18.06. 2003

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w sołectwie Nieczatów gm. Zakrzew

Na podstawie art. . 26 ustawy z dnia 7.07.1994r o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr.15 poz. 139 z 1999r z póź. zmianami/ oraz art.18 ust.2 pkt.5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym /Dz.U.nr.142 poz. 1591 z 2001 tekst jednolity z póź. zmianami / uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w sołectwie Nieczatów gm. Zakrzew zwany dalej planem.

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1

1. Plan obejmuje obszar ograniczony ;

- Od wschodu zachodnia granicą drogi ze wsi Milejowice do wsi Dąbrówka Nagórna
- Od południowego wschodu granicą zachodnio-północną gruntów wsi Milejowice
- Od południa lasem na działce nr. geodezyjny 232
- Od zachodu wschodnia granica działki nr. geodezyjny 191 oraz wschodnia granicą istniejących dróg o nr. geodezyjny działek: 91 i 29 z wykluczeniem działek nr. geodezyjny :105, 106,107,108,109/1,109/2
- Od północy północną granicą działek o nr. geodezyjny 30,41 ,42

§ 2

Celem regulacji zawartych w planie jest:

1. Ochrona interesu publicznego lokalnego i ponadlokalnego na obszarze terenu objętego planem w zakresie ochrony elementów systemu ekologicznego jego drożności i zachowanie walorów przyrodniczych w obrębie zagospodarowanych terenów
2. Uzyskanie ładu przestrzennego na przedmiotowym obszarze
3. Wyznaczenie terenów pod funkcje przemysłowo – produkcyjne i uzyskanie nowych miejsc pracy oraz terenów mieszkaniowych dla potrzeb gminy jak i inwestorów zewnętrznych w szczególności z miasta Radomia

§ 3

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia terenu i podział na strefy funkcjonalne w tym na:
 - 1) Teren strefy zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**
 - 2) Tereny strefy usługowo-mieszkaniowej z zielenią leśną istniejącą i projektowaną oznaczone na rysunku planu symbolem **UM – ZL**
 - 3) Tereny strefy ciągu ekologicznego o znaczeniu lokalnym oznaczone na rysunku planu symbolem **CE**
 - 4) Tereny strefy zabudowy przemysłowo – produkcyjnej i usług gospodarczych oznaczone na rysunku planu symbolem **PP – UG**
 - 5) Tereny strefy komunikacji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami **KL i KD**
2. Tereny o których mowa w ust. 1 mogą być wykorzystane w całości zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo z przeznaczeniem uzupełniającym i dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych przepisach.
3. Dla terenów wydzielonych stref obowiązują ustalenia ogólne zawarte w §§ od 1 do 6 oraz szczegółowe zawarte w §§ od 7 do 14, które są podstawą wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu ;
 - granica obszaru objętego planem ,
 - linie rozgraniczające tereny strefy o różnym przeznaczeniu, bądź różnych warunkach zabudowy i zagospodarowania wraz z symbolami identyfikacyjnymi tych terenów,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - oznaczenia minimalnych linii rozgraniczenia dróg publicznych.

§ 5

1. Przebieg linii rozgraniczających tereny stref funkcjonalnych może być zmieniony:
 - W wyniku sporządzenia zmiany planu
 - W decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w wyniku konieczności:
 - a) uwzględnienia wymogów technicznych projektowania i realizacji naziemnych i podziemnych elementów zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi

- b) określenia innych, niż podane w ustaleniach szczegółowych Rozdziału II, parametrów dróg w zakresie szerokości w liniach rozgraniczenia w uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą drogi.
2. Wprowadzenie linii podziałów terenu w obrębie strefy funkcjonalnych ustalonych w planie może nastąpić w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na podstawie koncepcji zagospodarowania terenu, fragmentu lub całej strefy.
3. Jako zgodne z planem uznaje się:
- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych i placzy manewrowych do działek budowlanych w obrębie terenów poszczególnych stref, o których mowa w § § od 7 do 10,
 - 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 13 wynikających z uwzględnienia warunków technicznych realizacji tych urządzeń określonych przez dysponentów poszczególnych sieci.

§ 6

Ilekoć w dalszych przepisach Uchwały jest mowa o :

- Planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu dla obszaru, o którym mowa w § 1, niniejszej uchwały,
- Obowiązującym planem Gminy Zakrzew – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew, uchwalonego uchwałą nr. IV/61/82 z dnia 29.X.1982 Gminnej Rady Narodowej w Zakrzewie / Dz.Urz.WRN w Radomiu nr. 22 poz. 214 z 1984r z póź. zmianami /,
- Rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,
- Przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- Przeznaczeniem podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w okresie docelowym na obszarze wyznaczony, liniami rozgraniczającymi ,
- Przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- Przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenia które mogą być ewentualnie realizowane pod warunkiem spełnienia określonych wymagań eliminujących możliwość występowania kolizji i konfliktów,
- Terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

§ 7

1. Ustala się tereny strefy zabudowy mieszkaniowo- usługowej oznaczone na rysunku planu **symbolem MU**.
2. W strefie o której mowa w ust. 1 ustala się jako przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) zabudowę usługową nie kolidującą z funkcją mieszkaniową strefy.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu strefy, o której mowa w ust. 1, ustala się
 - 1) zabudowę towarzyszącą związaną z funkcją podstawową strefy,
 - 2) tereny zieleni naturalnej, ozdobnej, parkowo – skwerowej itp.,
 - 3) liniowe, punktowe kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej dojazdowej,
 - 4) ścieżki rowerowe, spacerowe, obiekty małej architektury.
4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust. 3 można realizować pod warunkiem , że stanowią uzupełnienie obiektów o funkcji podstawowej określonej w ust. 2 i są niezbędne do ich funkcjonowania.
5. Nie dopuszcza się w obrębie strefy **MU** :
 - 1) planowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 2) obiektów mogących powodować stałe lub okresowe uciążliwości wykraczające poza granice lokalizacji inwestycji,
 - 3) zabudowy zagrodowej,
 - 4) obiektów inwentarskich, gospodarczo – hodowlanych itp.
6. Na obszarze strefy **MU** , o której mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
 1. Typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej :
 - a) wolnostojąca
 - b) szeregową
 - c) tarasowa

2. Typ zabudowy usługowej:

- a) wolnostojąca z zielenią towarzyszącą zlokalizowana na wyodrębnionej działce,
- b) wolnostojąca lub wbudowana, towarzysząca budynkowi mieszkalnemu.

3. Maksymalna wysokość zabudowy:

- a) mieszkaniowej wolnostojącej i szeregowej do 3 kondygnacji nie przekraczającej łącznej wysokości 16.0m nad poziomem terenu do najwyższej położonego punktu dachu z pominięciem kominów,
- b) mieszkaniowej tarasowej do 4 kondygnacji nie przekraczających łącznie 16.0 m nad poziomem terenu do najwyższej położonego punktu dachu z pominięciem kominów,
- c) usługowej do 1.5 kondygnacji to jest do 7.0m nad poziomem terenu liczonej jak w p. pkt. a) i b) za wyjątkiem obiektów kultury i oświaty oraz wież, kominów, masztów itp. elementów wysokościowych niezbędnych do funkcjonowania obiektów o których mowa w pkt. 1) i 2) pod warunkiem zachowania wymagań określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi,

4. Wszystkie obiekty kubaturowe mogą być podpiwniczone,

5. Stosować należy dachy wielospadowe z preferencją dwuspadowych.

7. Na obszarze strefy **MU** o której mowa w ustępie 1, obowiązują następujące zasady gospodarowania terenem:

1). minimalna wielkość działek wydzielonych pod zabudowę mieszkaniową winna wynosić :

- a) wolnostojącą - 700 m²
- b) szeregową - 250 m²

2). minimalna szerokość frontu działek pod zabudowę mieszkaniową winna wynosić :

- a) wolnostojącą - 18.0 m
- b) szeregową - 9.0 m

3). wielkość działki pod usługę wynikać winna z programu inwestycyjnego i technologii inwestycji ,

4). maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki pod zabudowę mieszkaniową winna wynosić 60% przy czym minimum 40% powierzchni działki należy przeznaczyć pod zieleni,

5). maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki pod usługę wolnostojącą może wynosić 35% powierzchni działki, przy czym min. 40% powierzchni to zieleń towarzysząca a pozostały teren to komunikacja wewnętrzna, parkingi itp. elementy zagospodarowania ,

6). na obszarze strefy obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora – użytkownika w granicach lokalizacji inwestycji i nie mniej niż:

- a) - 2 stanowiska na 50 m² powierzchni użytkowej usługi
- b) - 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,
- c) - 1 stanowisko na 1 mieszkanie

7). na terenie działki nr. geodezyjny 30 ochronie należy poddać pas zakrzewień tarniny, bzu czarnego i róży polnej o długości około 150 m oraz rosnące tu grusze polne, jako postulowany użytek ekologiczny pod nazwą „Remiza Śródpolna – Nieczatów „

8). ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości :

- a) minimum 10.0m od projektowanych linii rozgraniczenia drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu **symbolem KL** ,
- b) minimum 5.0m od projektowanych linii rozgraniczenia drogi dojazdowej publicznej oznaczonej na rysunku planu **symbolem KD**
- c) minimum 5.0m od projektowanych linii rozgraniczenia dróg dojazdowych wewnętrznych, niepublicznych ; dopuszcza się lokalizację małej usługi w linii rozgraniczenia drogi wewnętrznej dojazdowej, niepublicznej pod warunkiem, że szerokość tej drogi w liniach rozgraniczenia jest większa od 8.0m.

9). na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd wiążący się z układem istniejących dróg,

10). Obsługę komunikacyjną wewnątrz strefy **MU** stanowić winien projektowany układ wewnętrzny dróg dojazdowych niepublicznych obsługujących projektowaną zabudowę, połączony z układem dróg publicznych o **symbolu KL i KD**,

11). działki pod poszczególne obiekty mogą być wyгородzone z frontu ogrodzeniami stałymi na fundamentach harmonizujących z projektowaną zabudową i ogólnym zagospodarowaniem strefy. Wysokość ogrodzenia max. 1.8m od poziomu terenu. Dopuszcza się wygradzanie fragmentów lub całości strefy, jako teren zamknięty, strzeżony, ogrodzeniem stałym, wkomponowanym w pas zieleni izolacyjno –ozdobnej . Realizacja ogrodzeń winna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

8. Wszystkie działki zabudowane powinny być przyłączone co najmniej do systemów: elektroenergetycznego oraz wodociągowego i kanalizacyjnego o znaczeniu ogólnogminnym, lokalnym lub indywidualnym. Obsługa terenów strefy w zakresie infrastruktury technicznej nastąpić winna wg zasad określonych w § 13 oraz wg aktualnie wydawanych warunków technicznych dysponentów sieci.
9. Podziały geodezyjne na działki budowlane mogą być prowadzone z zachowaniem ustaleń zawartych w ust. 7 pkt. 1), 2), 3), 9), 11).

§ 8

1. Ustala się tereny strefy zabudowy usługowo – mieszkaniowej z zielenią leśną, istniejącą i projektowaną oznaczone na rysunku planu **symbolem UM – ZL**.
2. W strefie o której mowa w ust. 1 wyznacza się podstrefę terenów leśnych istniejących oznaczoną na rysunku planu **symbolem ZL**.
3. Na terenie podstrefy, o której mowa w ust. 2 ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązuje ochrona terenu leśnego stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych
 - 2) istniejący las należy traktować jak las ochronny i stały element krajobrazowy,
 - 3) teren lasu może być wykorzystywany dla rekreacji i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach z dopuszczeniem swobodnej penetracji terenu leśnego
 - b) urządzenie punktów wypoczynkowych może być dopuszczone bez możliwości przeprowadzania wycinki istniejącego drzewostanu,
 - c) wyklucza się wykorzystanie terenu lasu pod zabudowę nie związaną z gospodarką leśną,
 - d) dopuszcza się budowę elementów infrastruktury technicznej w tym urządzeń i sieci uzbrojenia oraz komunikacji wewnętrznej, obsługujących tereny przyległe z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Na terenie strefy o której mowa w ust. 1 z wyłączeniem podstrefy **ZL**:
 1. Jako przeznaczenie podstawowe terenu ustala się:
 - a). Zabudowę usługową z zielenią leśną towarzyszącą np. przedszkole, żłobek, handel, kaplica, itp. obiekty usług podstawowych dla obsługi mieszkańców projektowanych terenów osiedlowych jak i istniejących w sąsiedztwie terenów zabudowy zagrodowej,
 - b). Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą,
 2. Jako przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające terenu ustala się:
 - a). Zabudowę towarzyszącą związaną z podstawowym rodzajem przeznaczenia,

b).Niezbędne elementy infrastruktury technicznej, sieciowe i kubaturowe oraz komunikacji,

3. Nie dopuszcza się obiektów określonych jak w § 7 ust.5 pkt. od 1) do 4)

4. Obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy :

- a) typ zabudowy mieszkaniowej i usługowej – obiekty wolnostojące,
- b) wysokość zabudowy mieszkaniowej jak w § 7 ust. 6 pkt. 3) lit. a),
- c) wysokość zabudowy usługowej maksymalnie do 2 i ½ kondygnacji tj. do 11.0m nad poziom terenu za wyjątkiem obiektów kultury w tym obiektów sakralnych oraz wież, kominów, masztów itp. obiektów wysokościowych, niezbędnych do funkcjonowania zabudowy określonej w pkt. 1) i 2),
- d) pozostałe zasady kształtowania zabudowy jak w § 7 ust. 6 pkt. 4) i 5).

5. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu :

- a) minimalna wielkość działek wydzielonych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą winna wynosić 900 m²
- b) szerokość działek pod zabudowę mieszkaniową winna wynosić minimum 20.0m
- c) wielkość działki pod usługę wolnostojącą wynikać winna z programu inwestycyjnego i technologii inwestycji
- d) obsługę komunikacyjną stanowić winien projektowany układ wewnętrzny dróg dojazdowych, niepublicznych, obsługujących projektowaną zabudowę , będący kontynuacją układu komunikacyjnego o którym mowa w § 7 ust. 7 pkt. 10)
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki pod zabudowę mieszkaniową z usługą towarzyszącą winna wynosić 30% przy czym minimum 60% powierzchni działki należy przeznaczyć pod zieleni z preferencją zieleni o charakterze leśno – rekreacyjnym
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki pod usługę wolnostojącą np. przedszkole, kaplica, sklep itp. może wynosić 25 % powierzchni działki , przy czym minimum 50% powierzchni działki to zieleni leśno – rekreacyjna towarzysząca a pozostały teren to komunikacja wewnętrzna, parkingi itp. elementy zagospodarowania
- g) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej jak w § 7 ust. 7 pkt.8) lit. a) i c) a usługi wolnostojącej w odległości minimum 10.0mm od linii rozgraniczenia z ulicą wewnętrzną niepubliczną i 10.0m od linii rozgraniczenia z drogą Milejowice – Dąbrówka Nagórna
- h) pozostałe zasady zagospodarowania terenu określone są jak w § 7 ust. 7 pkt. 6), 9), 11), ust. 8

- 6) Podziały geodezyjne na działki budowlane mogą być prowadzone z zachowaniem ustaleń zawartych w ust. 4, pkt. 5 lit. : a), b), c)

§ 9

1. Ustala się tereny strefy ciągu ekologicznego , o znaczeniu lokalnym, stanowiącego fragment doliny istniejącego cieku, łączącego dolinę rzeki Bosak z kompleksem leśnym Janiszew, oznaczone na rysunku planu **symbolem CE**.
2. W strefie o której mowa w ust. 1.:
 - 1). Jako przeznaczenie podstawowe terenu ustala się teren zieleni zapewniającej łączność lokalnego ciągu ekologicznego doliny rzeki Bosak z kompleksem leśnym Janiszew
 - 2). Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się :
 - a) liniowe i punktowe urządzenia infrastruktury technicznej tj. uzbrojenia i komunikacji kołowej i pieszej
 - b) małą architekturę ogrodową
 - c) małe otwarte obiekty rekreacji
 - d) ścieżki piesze i rowerowe
 - e) rozlewiska – stawy dla wędkarzy itp. elementy zagospodarowania
3. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej w strefie ustalone w ust. 2. pkt.2) można realizować przy jednoczesnym spełnieniu następujących warunków:
 - 1). Stanowią one uzupełnienie funkcji podstawowej określonej planem
 - 2). Są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcjach podstawowych określonych planem
 - 3). Nie zajmują więcej niż 20% obszaru strefy z wyłączeniem elementów, o których mowa w ust. 2 pkt. 2) lit. d) i e)
4. Na obszarze strefy ciągu ekologicznego **CE** obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu :
 - 1) W układ zieleni należy wkomponować ciągi piesze, spacerowe, rowerowe, ogrodowe itp.
 - 2) Komunikację kołową dopuszcza się jedynie jako jedno połączenie terenów położonych po przeciwległych stronach strefy **CE** .
 - 3) Zieleń należy kształtować od najniższej w sąsiedztwie cieku lub rozlewiska wodnego do coraz wyższej w kierunku granic zewnętrznych strefy
 - 4) Na terenie strefy wprowadzać można małą architekturę w postaci np. altanek ogrodowych otwartych, pergoli, wodotrysków, źródełek itp.
 - 5) Obowiązuje na terenie strefy **CE** zakaz zainwestowania kubaturowego, trwale zamkniętego, za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonej w strefie.
5. Regulacja cieku, projektowanie i wykonanie rozlewiska – stawu dla wędkarzy itp. działania związane ze zmianą stosunków wodnych, mogą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych.

6. Realizacja inwestycji nierolniczych dopuszczonych w strefie na gruntach rolnych klas IV i wyższych, klas V i niższych pochodzenia organicznego, oraz na terenach lasów, wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 10

1. Ustala się tereny zabudowy przemysłowo-produkcyjnej i usług gospodarczych oznaczone na rysunku planu symbolem **PP-UG**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1.:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe terenu ustala się:

- a) zabudowę przemysłowo-produkcyjną,
- b) zabudowę magazynową i składową,
- c) zabudowę usługowo-rzemieślniczą,
- d) zabudowę związaną z obsługą rolnictwa jak: przetwórnictwo produktów rolnych i owocowo-warzywnych, suszarnie, przechowalnie itp.,

- 2) jako przeznaczenie uzupełniające terenu ustala się:

- a) zabudowę administracyjno-biurową,
- b) zabudowę pomocniczą związaną z podstawowym rodzajem przeznaczenia terenu,
- c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe oraz komunikacji,
- d) zieleni towarzyszącą,

- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne terenu ustala się obiekty usług towarzyszących obiektom przeznaczenia podstawowego.

3. Na terenie strefy, o której mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) zabudowę należy kształtować jako wolnostojącą lub zwartą, tworzącą zespoły obiektów wolnostojących, bądź połączonych w zwarte kompleksy zabudowy,

- 2) wysokość budynków do 18,0 m nad poziomem terenu z wyłączeniem dominant wysokościowych jak kominy, wieże itp., których realizacja winna być zgodna z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,

- 3) dachy jedno lub dwuspadowe o nachyleniu maksimum 30° ,

- 4) inny kształt dachu niż określony w pkt. 3 można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, pod warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,

- 5) wielkość działek pod zabudowę o której mowa w ust. 2, zależeć winna od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,

- 6) zabudowę w obrębie wydzielonej działki należy strefować, z frontu wydzielić należy strefę administracyjno-biurową, z parkingami a w głębi strefę produkcyjno-gospodarczą, całość w zieleni izolacyjno - ozdobnej,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki przeznaczonej pod określoną inwestycję przemysłowo-produkcyjną lub usługowo – gospodarczą winna wynosić maksimum 40% przy czym minimum 20% należy przeznaczyć pod zielenią towarzyszącą, a pozostały teren pod parkingi, dojścia, przejazdy, place itp. elementy zagospodarowania,
- 8) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, w tym co najmniej:
 - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej biura,
 - 2 do 2,5 miejsc postojowych na 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
- 9) na poszczególnych działkach zabudowa może być realizowana jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd wiążący się z układem istniejących lub projektowanych dróg publicznych,
- 10) ogrodzenia frontowe należy realizować wzdłuż projektowanej linii rozgraniczenia działki z drogą, ewentualnie cofnięte do linii zabudowy z wyłączeniem portierni itp. zabudowy. Wysokość ogrodzenia maksymalna do 1,8 m od poziomu terenu. W sytuacji wynikającej z konieczności zachowania wymogów ochrony akustycznej lub warunków istniejącego lub projektowanego użytkowania działki, dopuszcza się realizację ogrodzeń między poszczególnymi działkami jako pełne o wysokości maksymalnie 2,20 m od poziomu terenu. Pozostałe warunki realizacji ogrodzeń winny być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 11) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów: elektroenergetycznego oraz wodociągowego i kanalizacyjnego o znaczeniu ogólnogminnym, lokalnym lub indywidualnym. Obsługa terenów strefy w zakresie infrastruktury technicznej nastąpić winna wg zasad określonych w § 13 oraz wg aktualnie wydawanych warunków technicznych dysponentów sieci.
- 12) Tereny przeznaczone pod parkingi oraz pod lokalizację obiektów magazynowo-składowych w strefie **PP-UG** powinny zostać wyposażone w kanalizację deszczową z odpowiednimi urządzeniami podczyszczającymi,
- 13) Ścieki deszczowe pochodzące z terenów o których mowa w pkt. 12 powinny być odprowadzane po podczyszczeniu do przebiegającego w sąsiedztwie (w strefie **CE**) cieku wodnego przy założeniu, że będą one spełniać wymagania jakościowe dla ścieków wprowadzanych do wód powierzchniowych, określone w rozporządzeniu Ministra OŚNiL z dnia 05. 11. 1991 r.(Dz. U. Nr. 116 poz. 503).

§ 11

1. Ustala się tereny strefy komunikacji kołowej oznaczone na rysunku planu **symbolem KL**.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe ustala się teren przeznaczony na poszerzenie w liniach rozgraniczenia drogi Milejowice – Dąbrówka Nagórna do parametrów drogi lokalnej – gminnej tj. do szerokości minimum 12,0 m w liniach rozgraniczenia.
3. Dla terenu strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zachodnią linię rozgraniczenia strefy ustala się w odległości 12,0 m od istniejącej wschodniej linii rozgraniczenia drogi Milejowice – Dąbrówka Nagórna oraz nie mniej niż 1,0 m od istniejącego rurociągu gazowego $\varnothing$ 250 w kierunku zachodnim,
 - 2) na terenie strefy obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem realizacji urządzeń technicznych związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, o ile to umożliwiają projektowane parametry drogi
 - 3) na terenie strefy dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszenia wymogów określonych w odrębnych przepisach

§ 12

1. Ustala się następujące zasady realizacji zagospodarowania nowych i istniejących elementów komunikacji wewnętrznej na obszarze objętym planem:
 - 1) komunikację wewnętrzną strefy stanowić winny drogi dojazdowe, wewnętrzne niepubliczne, o szerokości w liniach rozgraniczenia minimum 10.0m i szerokości jezdni 6.0m,
 - 2) istniejąca droga gminna, nr. geod. działki 60 na rysunku planu oznaczona **symbolem KD**, może zmienić swój przebieg pod warunkiem zachowania bez zmian punktów; wlotu ze wsi Nieczatów i włączenia do drogi Milejowice – Dąbrówka Nagórna. Przykładowy nowy przebieg tej drogi oznaczono na rysunku planu **symbolem KD**,
 - 3) projektowane docelowe parametry drogi o której mowa w pkt. 2) są następujące;
 - a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczenia - 12 m
 - b) szerokość jezdni 6.0 m
 - 4) drogi dojazdowe, nie wyznaczone na rysunku planu, można realizować jako ciągi pieszo – jezdne, tzw. „sięgacze”, zakończone placykiem manewrowym o wymiarach 12.5m z 12.5m
 - 5) minimalna szerokość jezdni lub ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczenia – 10.0m, a szerokość jezdni minimum 5.0m
 - 6) na terenach w obrębie linii rozgraniczenia dróg, o których mowa w pkt. 1, 2, 3, 4 poza elementami i urządzeniami technicznymi drogi dopuszcza się usytuowanie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, o której mowa w

§ 13 , z zachowaniem wymogów zawartych w przepisach szczególnych i odrębnych,

- 7) na terenach, o których mowa w pkt. 5 , obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych z drogą za wyjątkiem elementów infrastruktury technicznej.

§ 13

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną obszaru objętego planem :

- 1) realizacja niniejszego planu nie może utrudniać czynności eksploatacyjnych i remontowych urządzeń podziemnych i naziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej
- 2) rozbudowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikająca z realizacji niniejszego planu powinny być prowadzone za zgodą i wg warunków jednostek eksploatujących i zasilających omawiane urządzenia
- 3) nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych
- 4) wszelkie przewody uzbrojenia technicznego o charakterze ogólnolokalnym i tranzytowym należy lokalizować na terenach powszechnie dostępnych, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych
- 5) zaopatrzenie w wodę winno nastąpić z ogólnogminnego systemu wodociągowego z kierunku od wsi Milejowice zasilanego z komunalnej sieci wodociągowej m. Radomia na warunkach technicznych dysponenta sieci
- 6) odprowadzanie ścieków winno nastąpić na bazie budowy lokalnego systemu oczyszczania ścieków lub na bazie istniejącej sieci kanalizacyjnej w miejscowości Milejowice , skąd ścieki odprowadzane są do systemu kanalizacji sanitarnej m. Radomia wg warunków technicznych dysponenta sieci
- 7) składowanie wszelkiego rodzaju odpadków, nie przetwarzanych w miejscu powstania, następować powinno do szczelnych , systematycznie opróżnianych kontenerów i wywożone poza teren gminy, na zlecenie służb administracyjnych gminy przez specjalistyczne przedsiębiorstwo
- 8) nie dopuszcza się stosowania indywidualnych wybieralnych zbiorników bezodpływowych dla pojedynczych posesji zabudowy mieszkaniowej
- 9) nie dopuszcza się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i skażonych wód opadowych do gruntu i do wód powierzchniowych
- 10) nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych w strefie **PP – UG** z wszelkiego rodzaju zadaszeń i powierzchni utwardzonych do systemów kanalizacji sanitarnej i na nawierzchnie wszelkich ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych, nie dotyczy to pozostałych stref
- 11) zaopatrzenie w energię ciepłą nastąpić winno z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, wg potrzeb realizowanej zabudowy, z zachowaniem obowiązujących wymogów i zasad, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony atmosfery
- 12) zaopatrzenie w gaz przewodowy może nastąpić z sieci gazowej osiedlowej zrealizowanej na bazie przechodzącego przez teren gminy wzdłuż drogi Dąbrówka Nagórna – Milejowice średnioprężnego przewodu gazowego R-250 wg warunków technicznych dystrybutora gazu

- 13) zasilanie obszaru w energię elektryczną nastąpić winno z funkcjonującego systemu elektroenergetycznego poprzez jego rozbudowę wg warunków technicznych dystrybutora energii.

§ 14

1. na terenie stref o których mowa w §§ od 7 do 11 obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska :

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz innych obiektów , w tym usługowych , mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowych funkcji terenu
- 2) ewentualna uciążliwość lub szkodliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu, a tym samym wywoływać konieczności ustanawiania strefy ochronnej
- 3) emisje z instalacji powodujące negatywne oddziaływanie na środowisko wymagają uzyskania pozwoleń lub zgłoszenia organom ochrony środowiska w trybie przepisów szczególnych i odrębnych
- 4) ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych należy doprowadzić do stanu zbliżonego do właściwości fizykochemicznych ścieków bytowych. Obowiązek powyższy spoczywa na producencie ścieków
- 5) wszelkie prace ziemne związane z wykonywaniem wykopów w rejonie doliny cieku powinny być prowadzone w okresach suchych w celu uniknięcia obniżenia się poziomu wód powierzchniowych i przypowierzchniowych
- 6) należy sporządzić szczegółową analizę geologiczno – inżynierską terenów objętych planem w celu określenia możliwości lokalizowania zabudowy kubaturowej
- 7) planowanie i realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi i szczegółowymi.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 15

Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc uchwała nr.IV/61/82 z dnia 29.X.1982r Gminnej Rady Narodowej w Zakrzewie (Dz.Urz.WRN w Radomiu nr. 22 poz. 214 z 1984r z póź. zmianami) w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zakrzew

§ 17

Zgodnie z art. 10 ust.3, art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 3 %.

§ 18

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego , obejmujący obszar określony w § 1, wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia niniejszej uchwały w dzienniku urzędowym województwa mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy w Zakrzewie
Roman Stępień

