ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁOBRZEGI

- OBSZAR POŁOŻONY W MIEJSCOWOŚCI BIAŁOBRZEGI OBEJMUJĄCY TERENY ZIELONE PRZY ULICY SPACEROWEJ I MIKOWSKIEJ

Załącznik nr 1 do uchwały Nr VII/40/2011 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 31 marca 2011 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi

SPIS TREŚCI: str.

Uchwała Rady Miasta i Gminy Białobrzegi o zmiany Studium 4
Sporządzający Studium i jednostki autorskie 5
Wprowadzenie – zakres zmiany studium 6
1. Wstęp 6
2. Zakres studium 7
3. Podstawy prawne 9
4. Materiały wyjściowe 10

Część I – Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego 11
1.Położenie i zakres 11
1.1. Przeznaczenie i dotychczasowe zagospodarowanie 11
1.2. Ogólna charakterystyka środowiska przyrodniczego 11
2. Elementy abiotyczne 11
2.1. Charakterystyka geologiczna 11
2.2. Wody podziemne 12
2.3. Wody powierzchniowe 13
2.4. Surowce mineralne 13
2.5. Gleby 13
2.6. Klimat 13
2.7. Warunki gruntowo – budowlane 14
3. Elementy biotyczne 15
3.1. Flora 15
3.2. Fauna 15
4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej 16
5. Stan prawny terenów i ich ochrona 16
6. Stan komunikacji i infrastruktury technicznej 22

Część II- Kierunki zagospodarowania przestrzennego – ustalenia 23
1. Cele rozwoju przestrzennego 23
2. Kierunki ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu oraz wytyczne do planów miejscowych 24

2.1. Zasady ochrony przyrody 24
2.2. Obszary chronione 24
3. Kierunki ochrony środowiska kulturowego oraz wytyczne do planów miejscowych 25
3.1. Zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego 25
3.2. Kierunki ochrony dziedzictwa archeologicznego 25
4. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta i gminy oraz wytyczne do planów miejscowych 25
4.1. Zasady zagospodarowania przestrzennego 25
4.2. Wskaźniki urbanistyczne 27
4.3. Kierunki rozwoju rekreacji 27
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wytyczne do planów miejscowych 28
5.1. Kierunki rozbudowy systemu drogowego 28
5.2. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę 28
5.3. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz 28
5.4. Kierunki rozbudowy kanalizacji ściekowej i deszczowej 28
5.5. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami 28
5.6. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepłownictwa 28
5.7. Kierunki rozbudowy elektroenergetyki 28
5.8. Kierunki modernizacji małej retencji i ochrony przeciwpowodziowej 29
5.9 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji 29
6. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych 29
7. Tereny zamknięte 30
8. Program prac planistycznych dla obszarów wskazanych do objęcia planami miejscowymi 30
9. Uzasadnienie przyjętych w studium rozwiązań 30

Uchwała Nr XXI/159/08
Rady Miasta i Gminy Białobrzegi
z dnia 11 lipca 2008 r.

w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 9 ust.1 i 3 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy i Gminy Białobrzegi uchwała, co następuje:

§ 1

1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi, przyjętego Uchwałą Nr XIII/54/99 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 8 czerwca 1999r.
2. Zmiana Studium dotyczy obszaru położonego w miejscowości Białobrzegi, obejmującego tereny zielone przy ulicy Spacerowej i Mikowskiej.
3. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem zmiany Studium,
4. W studium należy uwzględnić uwarunkowania zawarte w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Białobrzegi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SPORZĄDAJĄCY STUDIUM W 1999 r.:
Zarząd Miasta i Gminy Białobrzegi

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
Główny Projektant: mgr inż. arch. Elżbieta Maj
Zagadnienia kulturowe i funkjonalno- przestrzenne:
mgr inż. arch. Katarzyna Bazylewicz – Maj
Komunikacja i transport: mgr inż. Alicja Szeliga
Gospodarka wodno - ściekowa, zaopatrzenie w ciepło i gaz: mgr inż. Jerzy Ninard
Elektroenergetyka, łączność: mgr inż. Helena Morawska
Zagadnienia przyrodnicze, ochrona środowiska: mgr inż. Dorota Maj
rolnictwo, gospodarka żywnościowa: mgr inż. Eliza Wojszko

SPORZĄDZAJĄCY ZMIANĘ STUDIUM W 2009 r.:
Burmistrz Miasta i Gminy Białobrzegi

JEDNOSTKA PROJEKTOWA:
Pracownia ekoART
siedziba firmy: ul. W. Pola 2 lok.13; 40-596 Katowice
pracownia: ul. Dukt Kabacki 7 lok.6; 02-798 Warszawa

ZESPÓŁ AUTORSKI:
Główny Projektant: mgr inż. arch. Mirosława Kotwica (nr upr. 63/110/76, Nr czł. WAOIU — WA-287)
Zasady rozwoju przestrzennego: mgr inż. arch. Mirosława Kotwica; mgr inż. arch. Marta Cuch; arch. kraj. urbanista Adam Zawadzki
Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego: mgr inż. arch. kraj. Bożena Kaźmierczak; mgr inż. arch. kraj. urbanista Adam Zawadzki
Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego: mgr inż. arch. kraj. urbanista Adam Zawadzki
Systemy transportu i infrastruktury technicznej: mgr inż. Leszek Rzeczkowski
Opracowanie techniczne: mgr inż. arch. kraj. urbanista Adam Zawadzki

WPROWADZENIE - ZAKRES ZMIANY STUDIUM

1. Wstęp

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest obok strategii jednym z dwóch podstawowych dokumentów planowania strategicznego, służącym określeniu polityki przestrzennej gminy. Stosownie do wymagań określonych w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium stanowi wykładnię tej polityki w odniesieniu do całego obszaru gminy, wypracowaną na podstawie zidentyfikowanych uwarunkowań, celów oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, określonych na tle jej powiązań z otoczeniem. Studium nie jest przepisem gminnym i stanowi akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych gminy. Oznacza to, że uchwalenie studium a także jego zmiany zobowiązują władze gminy do działania w sposób określony w odpowiednich uchwałach. Nie stwarza to bezpośrednich skutków prawnych dla mieszkańców, właścicieli nieruchomości, czy też inwestorów, wywiera jednak istotne skutki pośrednie, przede wszystkim w sferze zagospodarowania przestrzennego poprzez sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów. Studium wiąże władze gminy przy:

1) sporządzania planów miejscowych,
2) wydawaniu w/w decyzji administracyjnych,
3) prowadzenia analiz zgodności planów miejscowych ze studium,
4) wykorzystania ustaleń studium do opracowania programów branżowych i koncepcji rozwojowych oraz działań promocyjnych.

2. W związku z wejściem w życie ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i koniecznością uwzględnienia nowych potrzeb rozwojowych oraz podniesieniem atrakcyjności i ożywienia gospodarczego gminy poprzez zwiększenie obszarów przeznaczonych pod inwestycje, a także wypracowania zaktualizowanych podstaw opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego niezbędnym stało się opracowanie zmian w „Studium”. W związku z tym Rada Miasta i Gminy Białobrzegi podjęła uchwałę nr XXI/159/08 z dnia 11 lipca 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia jego zmiany zgodnie z regulacjami w/w ustawy.

2. Zakres studium

1. Studium obejmowało w swojej I edycji, uchwalonej uchwałą nr XIII/54/99 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 08 czerwca 1999 r.:

1) część tekstową, złożoną z:

- uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia studium,
- „Diagnozy stanu i uwarunkowania rozwoju" , zawierającej następujące rozdziały:
  - wprowadzenie,
  - ogólna charakterystyka gminy,
  - stan prawny,
  - diagnoza stanu,
  - uwarunkowania rozwoju,
  - zagrożenia, konflikty, ograniczenia,
  - wypoczynek i rekreacja,
  - przestrzeń zurbanizowana,
  - systemy techniczne,
  - ocena stanu zagospodarowania gminy;

- „Kierunków zagospodarowania przestrzennego", zawierających następujące rozdziały:
  - podstawowe szanse i problemy rozwoju gminy wynikające z uwarunkowań,
  - podstawowe cele zagospodarowania przestrzennego,
  - kierunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z uwarunkowań,
  - polityka kształtowania przestrzennego zagospodarowania gminy,
  - obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i wskazane do objęcia sporządzeniem takich planów,

2) załączników graficznych:

- rysunku „Studium", wykonanego w skali 1:10 000,
- 1 schematu graficznego „Studium – województwo radomskie" System przyrodniczy – główne elementy wykonanego w skali 1:500 000,
- 4 schematów graficznych: „Środowisko przyrodnicze", „Komunikacja - uwarunkowania", „Komunikacja – układ docelowy", „Ciągi rowerowe" wykonanych w skali 1:50 000,

2. W 2007 r. została dokonana zmiana studium nr 1, uchwalona uchwałą nr VIII/46/2007 z 12.06.2007 r. i obejmująca zmianę przeznaczenia i zagospodarowania terenu położonego w mieście Białobrzegi przy ul. Młynarskiej na osiedlu Borki oraz terenów położonych na obszarze sołectwa Sucha po obu stronach południowej części obwodnicy miasta z dotychczasowego przeznaczenia na tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami na terenie osiedla Borki oraz przemysłu, składów i usług w sołectwie Sucha.

W 2011r. została dokonana zmiana studium nr 2, uchwalona uchwałą nr VI/31/2011 z 01 marca 2011 i obejmująca zmianę przeznaczenia i zagospodarowania obszaru położonego w miejscowości Szczyty i Mikówka, gmina Białobrzegi.

3. Niniejsze opracowanie stanowi zmianę studium nr 3 i obejmuje:

1) część tekstową, w której skład wchodzą następujące części:

• Wprowadzenie — zakres zmiany studium, zawierające następujące rozdziały:

- zakres zmiany studium,
- podstawy prawne,
- materiały wyjściowe;

cz. I ----- „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego", zawierające następujące rozdziały: położenie i zakres, przeznaczenie i dotychczasowe zagospodarowanie, ogólna charakterystyka środowiska przyrodniczego, elementy abiotyczne - charakterystyka geologiczna, wody podziemne, wody powierzchniowe, surowce mineralne, gleby, klimat, warunki gruntowo – budowlane, Elementy biotyczne – flora, fauna, stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, stan prawny terenów i ich ochrona, stan komunikacji i infrastruktury technicznej, zadania z zakresu ponadlokalnych celów publicznych

cz II. ----- Kierunki zagospodarowania przestrzennego -

2) załącznik graficzny: Rysunek Studium - „ Uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego - obszar położony w miejscowości Białobrzegi obejmujący tereny zielone przy ulicy Spacerowej i Mikowskiej", wykonany w skali 1: 5000

3. Podstawy prawne

2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.),
3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, pz. 1233),
4) 12) Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko" (Dz.U. nr 199 poz. 1227)
5) Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880, z późn.zm)
6) Ustawa z dnia 24 października 1974 r. prawo wodne (Dz. U. nr 38/74,poz.230 z późn. zm. z1980 r. Nr 3, poz. 6, z 1983 r, Nr44 poz. 201, z 1989 r. Nr 26 poz. 139, Nr 35 poz. 192, z 1990 r. Nr 34 poz. 198, Nr 39 poz. 222, z 1991 r. Nr 32 poz. 131, Nr 77 poz. 335, z 1993 r. Nr 40 poz. 183, z 1994 r. Nr 27 poz. 96, z 1995 r. Nr 47 poz. 243, z 1996 r. Nr 106 poz. 496, z 1997 r. Nr 47 poz. 299, Nr 88 poz. 554, Nr 133 poz. 885, z 1998 r. Nr 106 poz. 668, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 89 poz. 991, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 5 poz. 43, Nr 72 poz. 747, Nr 100 poz. 1085, Nr 125 poz. 1368),
7) Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r. prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 27/94, poz. 96, z późn. zm. Dz.U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947, z 2006 r. Nr 133, poz. 934.),
8) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz. U.nr 89, poz. 414, z późn. zm.),
9) Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. nr 16. poz. 78, z późn. zm. Dz. U. Z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 oraz z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63),
10) Ustawa z dnia 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z dnia 31 grudnia 2008 r.)
11) Ustawa z dnia 12 czerwca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162 poz. 1568, z późn. zm.),
12) Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. nr 14/85 póz.60 z późn. zm. Dz.U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086, Nr 273, poz. 2703, Z 2005 r. Nr 163, poz. 1362 I 1364, Nr 169, poz. 1420, Nr 172, poz. 1440 i 1441, Nr 179, poz. 1486, z 2006 r. Nr 104, poz. 7081711, Nr 170, poz. 1217),

13) Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 2 1999 r poz 430), oraz inne akty prawne.
14) Ustawa z dnia 16 lipca 2002 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz. U. Nr 171, poz. 1800 z późn. zm.)
15) Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. 2010 nr 106 poz. 675)

4. Materiały wyjściowe

1) Opracowania planistyczne:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi, Uchwała nr XIII/54/99 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 8 czerwca 1999 r.,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – 2004;

2) Programy i opracowania branżowe:

- Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego do roku 2020;
- Raport - stan środowiska w województwie mazowieckim w roku 2007;
- Strategia Rozwoju Powiatu Białobrzeskiego, Białobrzegi 2003;
- Lokalny Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Białobrzegi do roku 2015;
- Program Ochrony Środowiska i Plan Gospodarki Odpadami dla Miasta i Gminy Białobrzegi; Białobrzegi 2004;

3) Opracowania kartograf iczno-geodezyjne:

- mapy topograficzne w skali 1:25000
- mapy ewidencji gruntów 1:5 000
- mapy zasadnicze 1:1 000

4) Inne:

- dane statystyczne i dokumenty GUS;
- Raporty Państwowej Inspekcji Ochrony Środowiska;

CZĘŚĆ I -
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1.Położenie i zakres

Zmiana Studium obejmuje obszar położony w miejscowości Białobrzegi przy ulicy Spacerowej i Mikowskiej i obejmuje tereny zadrzewione Lz VI; oraz nieużytki R-N położone w zagłębieniu terenu, w centralnej części opracowania. Powierzchnia przedmiotu zmiany wynosi ok. 2,7 ha.

1.1.Przeznaczenie i dotychczasowe zagospodarowanie

Teren opracowania jest w 100 % terenem wolnym od zabudowy i stanowi nieużytki oraz grunty zakrzewione i zadrzewione, wg ewidencji gruntów sklasyfikowane jako R-N i Lz VI. Występujący tu zespół zadrzewień przybiera formę boru suchego /Bs/. W drzewostanie dominuje sosna zwyczajna, pojedynczo występuje brzoza brodawkowata oraz topola osika. W centralnej części opracowania 0,135 ha stanowią grunty R-N i jest to zagłębienie terenu, prawdopodobnie dawna wydma z której pozyskiwano piasek. Do momentu budowy kanalizacji deszczowej w ulicy Czachowskiego, Kochanowskiego i Mikowskiej zagłębienie to służyło również jako punkt retencyjny dla wyżej położonych terenów.
W studium z 1999 roku tereny te położone są w kompleksie terenów niezainwestowanych, stanowiących własność gminy umożliwiającym realizację istotnych prorozwojowych zamierzeń inwestycyjnych, w tym na cele publiczne.

1.2.Ogólna charakterystyka środowiska przyrodniczego

Przedmiotowy teren leży w Dolinie Białobrzeskiej, która na tym obszarze jest szeroką asymetryczną doliną dolnej Pilicy. Teren położony jest na akumulacyjnych, młodoplеistoceńskich tarasach Pilicy o łagodnym zarysowaniu i wyniesiony ok. 3-5m ponad poziom rzeki. Rzędne terenu wahają się od 116m n.p.m. do 118m n.p.m. Na terenie opracowania nie występują naturalne cieki wodne. Pierwszy poziom wód gruntowych występuje na różnych głębokościach. Wody płytsze – do 2 m.p.p.t. występują głównie w sąsiedztwie zagłębień. Na pozostałych terenach wody gruntowe będą występować przeważnie w granicach 3-4 m.p.p.t. Warunki gruntowe i termiczne nie budzą zastrzeżeń. Teren

opracowania znajduje się na Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki (rozporządzenie nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 mają 2005r.). Teren opracowania graniczy z terenami Natura 2000 od których odgradza go droga krajowa nr 48 relacji Tomaszów Mazowiecki – Kock. Natura 2000 stanowi obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) Natura 2000 „Dolina Pilicy" PLB 140003 ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008r. oraz projektowany obszar specjalnej ochrony siedlisk (SOO) Natura 2000 „Dolina Dolnej Pilicy" PLH 140016. Ochrona tych terenów wynika z przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92, poz. 880, z późn.zm). Dla w/w terenów Natura 2000 nie zostały opracowane plany ochrony.

2. ELEMENTY ABIOTYCZNE

2.1. Charakterystyka geologiczna

Pod względem geologicznym teren opracowania wchodzi w skład jednostki geologicznej zwanej Synklinorium Brzeżnym. Starsze podłoże budują utwory jury i kredy. W utworach jurajskich występują utwory frakcji węglanowej – wapienie i margle. Tarasy pleistoceńskie budują głównie żwiry, piaski rzeczne oraz gliny zwałowe zlodowacenia środkowo – polskiego.

2.2. Wody podziemne

Cała gmina znajduje się na terenie GZWP 215 Subniecka Warszawska, który na chwilę obecną nie posiada dokumentacji hydrogeologicznej.

Na terenie opracowania wody podziemne występują w utworach kredy, trzeciorzędu (GZWP 215) oraz czwartorzędu. Kredowy poziom wodonośny tworzy rozległy zbiornik wód podziemnych, którego kolektorem są margle, opoki, wapienie. Wody tego poziomu mają charakter szczelinowy lub szczelinowo-porowy występują pod ciśnieniem co wiąże się z występowaniem w stropie utworów nieprzepuszczalnych. Jakość wody: znaczna twardość głównie węglanowa zawartość żelaza przekraczająca normy, nieco podwyższona zawartość manganu. Pod względem chemicznym poza żelazem i manganem nie budzi zastrzeżeń.

W utworach trzeciorzędowych na terenie opracowania brak danych odnośnie wydajności, poziom ten nie ma znaczenia dla zaopatrzenia w wodę i tworzy na terenie województwa mazowieckiego GZWP 215 'Subniecka Warszawska', który ma strategiczne znaczenie w

gospodarce wodnej kraju.

W utworach czwartorzędowych wody podziemne występują w piaskach, w soczewkach i przewarstwieniach piaszczysto-żwirowych w obrębie glin zwałowych. Pierwszy poziom wodonośny występuje na głębokości od 1,2 m ppt do 9,0 m ppt; drugi na głębokości od 18,0 do 26,0 m p.p.t. w zależności od miąższości osadów czwartorzędowych i ich wykształcenia litologicznego. Zasadnicze znaczenie dla zaopatrzenia w wodę ma kredowy poziom wodonośny, charakteryzujący się dużą wodonośnością i dobrą jakością wody. Z poziomu tego korzystają wodociągi miejskie w Białobrzegach (ujęcie komunalne o zatwierdzonych zasobach 252,0 m3/h) jak również większe zakłady przemysłowe i bazy. Maksymalna wydajność, jaką uzyskano z poziomu kredowego na terenie gminy wynosi 250 m3/h . Poziom czwartorzędowy ma jedynie lokalne znaczenie, może być wykorzystywany dla zaopatrzenia w wodę indywidualnych gospodarstw oraz mniejszych zakładów przemysłowych. Znaczna część mieszkańców wsi zaopatruje się w wodę ze studni kopanych.

Ważnym zagadnieniem jest ochrona wód podziemnych przed zanieczyszczeniem gdyż wody podziemne poziomu czwartorzędowego są przeważnie zasilane bezpośrednio z powierzchni a nie posiadają warstw izolacyjnych. Potencjalne źródło skażenia wód mogą stanowić zakłady przemysłowe i wysypiska odpadów.

2.3. Wody powierzchniowe

Pod względem hydrogeologicznym teren opracowania leży w zlewni rzeki Pilicy. Wg danych z 2001 r. rzeka Pilica prowadziła wody III klasy czystości. Jakość rzeki wg pomiarów stężeń powyżej Białobrzegów powoli się poprawia. Natomiast parametry fizyko-chemiczne utrzymują się przeważnie na poziomie I-II klasy czystości, natomiast biologiczne w granicach III klasy czystości.

2.4. Surowce mineralne

Na terenie opracowania nie ma udokumentowanych złóż surowców mineralnych. Prowadzone badania nie wykazały możliwości udokumentowania dużych złóż kruszywa naturalnego o zasobach spełniających wymagania kryteriów bilansowości. W tej sytuacji brak jest perspektyw przemysłowej eksploatacji surowców mineralnych na potrzeby przemysłowe oraz na skalę lokalną.

2.5. Gleby

Na terenie opracowania przeważają gleby bielicowe wytworzone z piasków, pojawiają się również gleby wytworzone z glin zwałowych oraz w obniżeniach terenu czarne ziemie i płytkie gleby murszaste i stanowią je grunty klasy VI.

2.6. Klimat

Według podziału Polski na dzielnice rolniczo-klimatyczne teren opracowania znajduje się w skrajnie południowej części ' dzielnicy środkowej'.
Charakterystyka elementów klimatycznych na podstawie danych ze stacji meteorologicznej w Warce i Nowym Mieście przedstawia się następująco:
- średnia temp. roczna wynosi 7,5^{o}C,
- średnia temperatura najcieplejszego miesiąca wynosi 18,3^{o}C,
- średnia temperatura najchłodniejszego miesiąca wynosi – 3,4^{o}C
- średnia amplituda roczna wynosi 21,7^{o}C
- ilość dni z temperaturą powyżej 0^{o}C wynosi 117
- ilość dni z temperaturą powyżej 25^{o}C wynosi 41-44
- średnia roczna wilgotność powietrza wynosi 80%
- zachmurzenie wynosi 6,3
- suma roczna opadów wynosi 548 mm
- długość występowania pokrywy śnieżnej wynosi 38-60dni
- długość okresu wegetacyjnego wynosi 170- 217 dni
- ostatnie przymrozki wiosenne występują w okresie od 15 do 30 kwietnia
- pierwsze przymrozki jesienne występują ok. 15 października

Zdecydowanie dominują wiatry zachodnie, częste są również zachodnie, najrzadsze są wiatry północno-wschodnie. Największe zachmurzenie występuje w grudniu, najmniejsze w sierpniu i wrześniu.

2.7. Warunki gruntowo - budowlane

Warunki gruntowe:

Na terenie opracowania występują zróżnicowane warunki gruntowo-budowlane.

Gliny zwałowe – z punktu widzenia budownictwa stanowią podłoże nośne, należy się jednak liczyć z możliwością występowania w stropie glin płytkiej wody gruntowej, powyżej poziomu posadowienia budynków.

Piaski i żwiry – stanowią dobre podłoże budowlane a tylko w miejscach podścielenia glinami można się liczyć z okresowym występowaniem wody w poziomie posadowienia budynków.

Warunki wodne:

Pierwszy poziom wód gruntowych kształtuje się na głębokości ok. 3-4m p.p.t. W obrębie zagłębień terenu zwierciadło wód gruntowych może występować na głębokości od 0,5 do 2 m poniżej powierzchni terenu i utrzymywać się w przepuszczalnych utworach holoceńskich.
Ogólnie można stwierdzić że za wyjątkiem terenu położonego w obniżeniu - w centralnej części opracowania, warunki geologiczne są korzystne dla osadnictwa.

3. ELEMENTY BIOTYCZNE

3.1. Flora

Zadrzewienia

Zadrzewienia tworzą pojedyncze drzewa i krzewy lub ich skupienia nie będące zbiorowiskami leśnymi — wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej.
Występujący tu zespół zadrzewień przybiera formę boru suchego /Bs/. W drzewostanie dominuje sosna zwyczajna, pojedynczo występuje brzoza brodawkowata oraz topola osika.

3.2. Fauna

W bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań będą pojawiać się: wróbel domowy *(Passer domesticus)*, białorzytka *(Oenanthe oenanthe),* szpak zwyczajny *(Sturnus vulgaris)*, kawka *(Corvus monedula)*, jaskółki dymówka *(Hirundo rustica),* oknówka *(Delichon urbica), k*opciuszek *(Phoenicurus ochruros),* synogarlica turecka *(Streptopelia decaocto)* oraz kulczyk *(Serinus serinus),* które w innych środowiskach nie występują lub występują nielicznie. W pobliżu zadrzewień i zakrzewień mogą pojawiać się takie gatunki jak: jemiołuszka *(Bombycilla garrulus), w*rona siwa *(Corvus corone),* dzięcioł średni *(Dendrocopos medius,* dzięcioł czarny *(Dryocopus martius), g*ąsiorek *(Lanius collurio),* pleszka *(Phoenicurus*

phoenicurus), sroka *(Pica pica),* kowalik *(Sitta europaea),* cierniówka *(Sylvia communis)* oraz zięba jer *(Fringilla montifringilla).*

Na obszarze zagłębień w centralnej części opracowania najczęściej występującym płazem może być głównie żaba trawna *(Rana temporaria)* oraz *r*opucha szara *(Bufo bufo).*

Gady reprezentowane mogą być przez m.in.: zaskrońce (Natrix natrix) oraz jaszczurki - zwinkę (Lacerta agilis) i żyworódkę (Zootoca vivipara), które będą zasiedlały jednak bardziej suche miejsca w sąsiedztwie zadrzewień.
Ssaki na tym terenie reprezentowane będą głównie przez te najmniejsze i najbardziej liczne czyli przez rząd gryzoni oraz nietoperze. Ze względu na bliskość zabudowań może występować tutaj charakterystyczna fauna ssaków m.in. mysz domowa (Mus musculus) i zaroślowa (Apodemus sylvaticus), szczur wędrowny (Rattus norvegicus), kuna domowa (Martes foina) oraz jeże (Erinaceus europaeus). Są to gatunki typowo synantropijne.

4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenie opracowania nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, stanowiska archeologiczne, oraz tzw. „zabytki oczywiste" mogące być wypisane do rejestru zabytków. Teren nie posiada udokumentowanych stanowisk archeologicznych oraz innych zabytków chronionych na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ustawa z 23 lipca 2003r. DzU. Nr 162, poz. 1568 z pózn. zm.).

5. Stan prawny terenów i ich ochrona

Na terenie opracowania nie obowiązuje obecnie żaden plan zagospodarowania przestrzennego. Teren stanowi własność Gminy Białobrzegi.
Na terenie opracowania nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych, udokumentowanych złóż kopalin oraz tereny górnicze.
Gmina leży na obszarze występowania nieudokumentowanego GZWP nr 215 'Subniecka Warszawska', który stanowi strategiczne znaczenie w gospodarce wodnej kraju. Ochrona GZWP wynika na tym obszarze z przepisów prawa wodnego (ustawa z 18 lipca 2001r DzU nr 115 poz. 1229 z późn. zm.)
Cała gmina Białobrzegi, w tym również przedmiotowy teren, położona jest na terenie Obszaru

Chronionego Krajobrazu „Dolina Rzeki Pilicy i Drzewiczki", utworzonego Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 109, poz. 2368, z 2002r. Teren opracowania graniczy z obszarami Natura 2000 /pkt. 1.2/

Na terenie opracowania nie występują inne formy ochrony oraz obszary Natury 2000.

Ustalenia dotyczące ochrony fauny i flory zawarte w rozporządzeniu Nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 mają 2005r. W sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki

Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów leśnych:

1) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych; niedopuszczanie do ich nadmiernego użytkowania;

2) wspieranie procesów sukcesji naturalnej przez inicjowanie i utrwalanie naturalnego odnowienia o składzie i strukturze odpowiadającej siedlisku; tam gdzie nie są możliwe odnowienia naturalne - używanie do odnowień gatunków miejscowego pochodzenia przy ograniczaniu gatunków obcych rodzimej florze czy też modyfikowanych genetycznie;

3) zwiększanie udziału gatunków domieszkowych i biocenotycznych; tworzenie układów ekotonowych z tych gatunków;

4) pozostawianie drzew o charakterze pomnikowym, przestojów, drzew dziuplastych oraz części drzew obumarłych aż do całkowitego ich rozkładu;

5) zwiększanie istniejącego stopnia pokrycia terenów drzewostanami, w szczególności na terenach porolnych tam, gdzie z przyrodniczego i ekonomicznego punktu widzenia jest to możliwe; sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy polno—leśnej; tworzenie i utrzymywanie leśnych korytarzy ekologicznych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków;

6) utrzymywanie, a w razie potrzeby podwyższanie poziomu wód gruntowych, w szczególności na siedliskach wilgotnych i bagiennych, tj. w borach bagiennych, olsach i łęgach; budowa zbiorników małej retencji jako zbiorników wielofunkcyjnych, w szczególności podwyższających różnorodność biologiczną w lasach;

7) zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego istniejących śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych; niedopuszczanie do ich nadmiernego wykorzystania dla celów produkcji roślinnej lub sukcesji;

8) zwalczanie szkodników owadzich i patogenów grzybowych, a także ograniczanie szkód

łowieckich poprzez zastosowanie metod mechanicznych lub biologicznych; stogowanie metod chemicznego zwalczania dopuszcza się tylko przy braku innych alternatywnych metod;
9) stopniowe usuwanie gatunków obcego pochodzenia, chyba że zaleca się ich stosowanie w ramach przyjętych zasad hodowli lasu;
10) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów; w przypadkach stwierdzenia obiektów i powierzchni cennych przyrodniczo (stanowiska rzadkich i chronionych roślin, zwierząt, grzybów oraz pozostałości naturalnych ekosystemów) wnioskowanie do właściwego organu o ich ochronę;
11) kształtowanie właściwej struktury populacji zwierząt, roślin i grzybów stanowiących komponent ekosystemu leśnego;
12) opracowanie i wdrażanie programów czynnej ochrony oraz reintrodukcji i restytucji gatunków rzadkich, zagrożonych;
13) wykorzystanie lasów dla celów rekreacyjno-krajoznawczych i edukacyjnych w oparciu o wyznaczone szlaki turystyczne oraz istniejące i nowe ścieżki edukacyjno- przyrodnicze wyposażone w elementy infrastruktury turystycznej i edukacyjnej zharmonizowanej z otoczeniem;
14) prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, w szczególności poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami leśnymi do warunków środowiskowych.

Ustalenia dotyczące czynnej ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych:
1) przeciwdziałanie zarastaniu łąk, pastwisk i torfowisk poprzez koszenie i wypas, a także mechaniczne usuwanie samosiewów drzew i krzewów na terenach otwartych, a w razie konieczności także karczowanie z usunięciem biomasy z pozostawieniem kęp drzew i krzewów;
2) propagowanie wśród rolników działań zmierzających do utrzymania trwałych użytków zielonych w ramach zwykłej, dobrej praktyki rolniczej, a także Krajowego Programu Rolnośrodowiskowego — zgodnie z wymogami zbiorowisk łąkowych; propagowanie dominacji gospodarstw prowadzących produkcję mieszaną, w tym preferowanie hodowli bydła opartej o naturalny wypas metodą pastwiskową zalecana jest ochrona i hodowla lokalnych starych odmian drzew i krzewów owocowych oraz ras zwierząt; promowanie agroturystyki i rolnictwa ekologicznego;

3) maksymalne ograniczanie zmiany użytków zielonych na grunty orne; niedopuszczanie do przeorywania użytków zielonych; propagowanie powrotu do użytkowania łąkowego gruntów wykorzystywanych dotychczas jako rolne wzdłuż rowów i lokalnych obniżeń terenowych;
4) prowadzenie zabiegów agrotechnicznych zgodnie z wymogami zbiorowisk i zasiedlających je gatunków fauny, zwłaszcza ptaków (odpowiednie terminy, częstotliwość i techniki koszenia), w tym powrót do tradycyjnego użytkowania (koszenie ręczne) oraz opóźnianie pierwszego pokosu po 15 lipca, a w przypadku łąk wilgotnych koszenie we wrześniu z pozostawieniem pojedynczych stogów siana na ich obrzeżach do końca lata;
5) preferowanie ochrony roślin metodami biologicznymi;
6) ochrona zieleni wiejskiej: zadrzewień, zakrzewień, parków wiejskich, oraz kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
7) zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych;
8) zachowanie zbiorowisk wydmowych, śródpolnych muraw napiaskowych, wrzosowisk i psiar;
9) melioracją odwadniające, w tym regulowanie odpływu wody z sieci rowów, dopuszczalne tylko w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, jednak z bezwzględnym zachowaniem w stanie nienaruszonym terenów podmokłych, w tym torfowisk i obszarów wodno-błotnych oraz obszarów źródliskowych cieków;
10) eliminowanie nielegalnego eksploatowania surowców mineralnych oraz rekultywacja terenów powyrobiskowych; w szczególnych przypadkach, gdy w wyrobisku ukształtowały się właściwe biocenozy wzbogacające lokalną różnorodność biologiczną, przeprowadzenie rekultywacji nie jest wskazane, zalecane jest podjęcie działań ochronnych w celu ich zachowania;
11) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody o objęcie ochroną prawną stanowisk gatunków chronionych i rzadkich roślin, zwierząt i grzybów, także ekosystemów i krajobrazów ważnych do zachowania w postaci rezerwatów przyrody, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i użytków ekologicznych; opracowanie i wdrażanie programów reintrodukcji, introdukcji oraz czynnej ochrony gatunków rzadkich i zagrożonych związanych z nieleśnym ekosystemami lądowymi;
12) utrzymywanie i w razie konieczności odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych;

13) prowadzenie racjonalnej gospodarki łowieckiej, m.in. poprzez dostosowanie liczebności populacji zwierząt łownych związanych z ekosystemami otwartymi do warunków środowiskowych;
14) melioracje nawadniające zalecane są w przypadku stwierdzonego niekorzystnego dla racjonalnej gospodarki rolnej obniżenia poziomu wód gruntowych.

Ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów wodnych:

1) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej, poza rowami melioracyjnymi;
2) wyznaczenie lokalizacji nowych wałów przeciwpowodziowych o rzeczywistą konieczność ochrony człowieka i jego mienia przed powodzi~ w miarę możliwości wały należy lokalizować jak najdalej od koryta rzeki, wykorzystując naturalną rzeźbę terenu;
3) tworzenie stref buforowych wokół zbiorników wodnych w postaci pasów zadrzewień i zakrzewień, celem ograniczenia spływu substancji biogennych i zwiększenia bioróżnorodności biologicznej;
4) prowadzenie prac regulacyjnych i utrzymaniowych rzek tylko w zakresie niezbędnym dla rzeczywistej ochrony przeciwpowodziowej;
5) zachowanie i wspomaganie naturalnego przepływu wód w zbiornikach wodnych na obszarach międzywala; zalecane jest stopniowe przywracanie naturalnych procesów kształtowania i sukcesji starorzeczy poprzez wykorzystanie naturalnych wylewów;
6) ograniczanie zabudowy na krawędziach wysoczyznowych, w celu zachowania ciągłości przyrodniczo-krajobrazowej oraz ochrony krawędzi tarasów rzecznych przed ruchami osuwiskowymi;
7) rozpoznanie okresowych dróg migracji zwierząt, których rozwój związany jest bezpośrednio ze środowiskiem wodnym (w szczególności płazów) oraz podejmowanie działań w celu ich ochrony;
8) wznoszenie nowych budowli piętrzących na ciekach, rowach i kanałach (retencja korytowa) winno być poprzedzone analizą bilansu wodnego zlewni;
9) zapewnienie swobodnej migracji rybom w ciekach poprzez budowę przepławek na istniejących i nowych budowlach piętrzących;
10) utrzymanie i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej; utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków

jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pół uprawnych;

11) ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenarskich i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach w dolinach rzecznych oraz na krawędzi tarasów zalewowych i wysoczyzn;

12) wnioskowanie do właściwego organu ochrony przyrody celem obejmowania ochroną prawną zachowanych w stanie zbliżonym do naturalnego fragmentów ekosystemów wodnych oraz stanowisk gatunków chronionych i rzadkich właściwych dla ekosystemów hydrogenicznych;

13) opracowanie i wdrożenie programów reintrodukcji, restytucji, czynnej ochrony rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt, roślin i grzybów bezpośrednio związanych z ekosystemami wodnymi;

14) zachowanie i ewentualne odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne celem zachowania dróg migracji gatunków związanych z wodą;

15) zwiększanie retencji wodnej, przy czym zbiorniki małej retencji winny dodatkowo wzbogacać różnorodność biologiczną terenu, uwzględniając starorzecza i lokalne obniżenia terenu; w miarę możliwości technicznych i finansowych zalecane jest odtworzenie funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych; w miarę możliwości należy zachowywać lub odtwarzać siedliska hydrogeniczne mające dużą rolę w utrzymaniu lokalnej różnorodności biologicznej;

16) zalecane jest rozpoznanie oraz ewentualną przebudowę struktury ichtiofauny zgodnie z charakterem siedliska we wszystkich zbiornikach wodnych przewidzianych do wykorzystania w myśl właściwych przepisów o rybactwie śródlądowym; gospodarka rybacka na wodach powierzchniowych powinna wspomagać ochronę gatunków krytycznie zagrożonych i zagrożonych oraz promować gatunki o pochodzeniu lokalnym prowadząc do uzyskania struktury gatunkowej i wiekowej ryb, właściwej dla danego typu wód;

17) zalecane jest utrzymanie i odtwarzanie meandrów na wybranych odcinkach cieków; w razie możliwości wprowadzanie wtórnego zabagnienia terenów.

<u>W Obszarze zakazuje się:</u>

1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz

wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną rybacką i łowiecką;
2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. — Prawo ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.); (zakaz nie dotyczy przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.)
3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów łub naprawy urządzeń wodnych;
4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno- błotnych;
8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

6. Stan komunikacji i infrastruktury technicznej

Teren opracowania graniczy od północy z ul. Spacerową /drogą krajową nr 48 relacji Tomaszów Mazowiecki – Kock/. Od południa graniczy natomiast z ul. Mikowską /droga gminna/, będącą przedłużeniem drogi powiatowej nr 34 214 relacji Białobrzegi – Bobrek.
Ulice te umożliwiają sprawne połączenie z centrum miasta.
Zaopatrzenie w wodę – teren opracowania może być obsługiwany z istniejącego wodociągu biegnącego wzdłuż ul. Mikowskiej i Spacerowej
Odprowadzenie ścieków – teren opracowania może być obsługiwany przez istniejący kanał sanitarny biegnący wzdłuż ulicy Mikowskiej

Odprowadzanie wód opadowych – na terenie opracowania oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie ma zorganizowanego systemu kanalizacji deszczowej.
Gospodarka cieplna – teren opracowania może być obsługiwany przez istniejący gazociąg średnioprężny biegnący wzdłuż ul. Mikowskiej i Spacerowej
Elektroenergetyka – teren opracowania może być obsługiwany przez istniejącą linie elektoenergetyczne biegnące wzdłuż ul. Mikowskiej i Spacerowej
Telekomunikacja – teren opracowania może być obsługiwany przez istniejącą linie telefoniczne biegnące wzdłuż ul. Mikowskiej i Spacerowej
Utylizacja odpadów – gmina objęta jest programem segregacji śmieci i przewożenia ich do Zakładu Utylizacji Odpadów Komunalnych w Radomiu.

II- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - USTALENIA

1. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Podstawowym celem rozwoju przestrzennego jest uzyskanie takiej ich struktury funkcjonalno przestrzennej, która w harmonijny i zrównoważony sposób wykorzysta istniejące walory przyrodniczo-krajobrazowe i kulturowe oraz własne zasoby dla potrzeb ich zrównoważonego rozwoju oraz poprawy warunków życia mieszkańców. Na realizację tego celu składają się następujące cele cząstkowe:
1) ochrona wartości środowiska przyrodniczego, powiązana z utrzymaniem równowagi ekologicznej i istniejącego systemu terenów chronionych,
2) wprowadzenie ładu przestrzennego oraz podniesienie estetyki miejsca,
3) stworzenie miejsc wypoczynku biernego i czynnego dla mieszkańców miasta,
4) wykorzystanie walorów położenia i powiązań z centrum miasta dla wielofunkcyjnego rozwoju funkcji mieszkaniowych i aktywizacji funkcji gospodarczych,
5) harmonizowanie rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej i racjonalne wykorzystanie zasobów dla poprawy standardów i warunków zamieszkiwania, pracy i wypoczynku,
6) rozwój sieci i urządzeń komunikacji powiązany m.in. z modernizacją przebiegu głównych dróg tranzytowych oraz infrastruktury technicznej,

2. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

2.1. Zasady ochrony przyrody

1. Przyjęte w zmianie studium cele rozwoju przestrzennego wiążą się z potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, a w tym z utrzymaniem istniejących form ochrony przyrody :

1)w obszarach o dużych wartościach przyrodniczych prawnie chronionych, w tym zwłaszcza na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rzeki Pilicy i Drzewiczki", utworzonego Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 109, poz. 2368, z 2002r.

2) wód powierzchniowych i podziemnych /GZWP nr 215 'Subniecka Warszawska'/

2. Dla zachowania i ochrony wybitnych walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu przyjmuje się następujące zasady:

1) egzekwowania przestrzegania prawa na terenach chronionych, a w szczególności ich ochronę przed przejmowaniem na inne cele, wypalaniem i zaśmiecaniem;

2) ochrony istniejących zakrzewień i zadrzewień oraz przestrzeganie zakazu wypalania roślinności;

3) aktywnej ochrony stanowisk rzadkich i silnie zagrożonych ptaków oraz innych gatunków roślin i zwierząt;

4) na etapie przedprojektowym opracowanie inwentaryzacji i waloryzacji zieleni, w tym wytypowanie egzemplarzy cennych przyrodniczo celem ich zachowania i ochrony.

5) zwrócenie szczególnej uwagi na gatunki i siedliska naturowe będące podstawą do utworzenia obszarów Natura 2000 przy granicy opracowania.

2.2. Obszary chronione

1. Cały obszar opracowania podlega ochronie jako:

1) Obszar Chronionego Krajobrazu;

2. Wskazany wyżej obszar chronionego krajobrazu może być rozbudowany o nowe elementy, modyfikacji mogą podlegać także jego granice. Przyjmuje się, że przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego respektowane będą

utrzymane granice oraz reżimy ochronne przyjęte dla w/w obszaru a także przyjęte w pkt 2.1 zasady ochrony przyrody.

3. KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

3.1. Zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie opracowania nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, oraz tzw. „zabytki oczywiste" mogące być wypisane do rejestru zabytków. Teren nie posiada również zabytków chronionych na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ustawa z 23 lipca 2003r. DzU. Nr 162, poz. 1568 z pózn. zm.).

3.2. Kierunki ochrony dziedzictwa archeologicznego

Teren nie posiada udokumentowanych stanowisk archeologicznych chronionych na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (ustawa z 23 lipca 2003r. DzU. Nr 162, poz. 1568 z pózn. zm.).

1.Dla ochrony dziedzictwa archeologicznego zakłada się ochronę potencjalnych nowych nie odkrytych jeszcze stanowisk przed ich zniszczeniem. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić ewentualne nowe dane służb konserwatorskich na ten temat, nieuwzględnione w zmianie studium.

4. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

4.1. Zasady zagospodarowania przestrzennego

Wprowadzone zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie opracowania nie są sprzeczne z ogólnymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów. Po szczegółowej analizie uwarunkowań na tych terenach, utworzenie dodatkowych rezerw terenowych pod zabudowę jest zgodne przede wszystkim z podstawowymi celami zagospodarowania przestrzennego gminy określonymi w Studium. Między innymi:

- w zakresie spełnienia należnych potrzeb społecznych w formie przygotowania nowych terenów rozwojowych mieszkalnictwa pod warunkiem zachowania zasad ekorozwoju.

Na terenach objętych zmianą „Studium" ulega przede wszystkim zmianie ich przeznaczenie.

1. W zmianie studium zakłada się utrzymanie i rozwijane następujących, podstawowych funkcji:
1) mieszkaniowo- usługowej,
2) zieleni urządzonej z usługami,

2. W obrębie stref mieszkaniowo-usługowych zakłada się:
1) dla kształtowania zabudowy mieszkaniowej: wprowadzenia obiektów zabudowy wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi o maksymalnie czterech kondygnacjach; parametry gęstości, skali i charakteru zabudowy należy dostosować każdorazowo do indywidualnych wymogów danej lokalizacji; parametry te określi się szczegółowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
2) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: sukcesywna rozbudowa o nowe elementy dla obsługi planowanej nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) dla modernizacji i rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację oraz rozbudowę dla podniesienia standardów zamieszkiwania oraz pracy.
4) dla rozwoju funkcji usługowej: możliwość wprowadzenie usług w parterach budynków;

3. W obrębie strefy terenów zieleni zakłada się:
1) dla kształtowania układu przestrzennego: utrzymanie dominującej roli komponowanej zieleni wysokiej w zagospodarowaniu terenu; możliwość wprowadzenia: placyków, boisk sportowych, urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń małej architektury w tym również placów zabaw dla dzieci, oczek wodnych i stawów;
2) dla modernizacji i rozwoju układu komunikacyjnego: sukcesywna rozbudowa o nowe elementy w tym głównie o ciągi piesze i pieszo-rowerowe oraz obsługi planowanej nowej zabudowy usługowej;
3) dla modernizacji i rozwoju sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego: wykorzystanie istniejących elementów sieci uzbrojenia technicznego i ich modernizację oraz rozbudowę dla podniesienia standardów pracy i wypoczynku.
4) dla rozwoju funkcji usługowej: możliwość wprowadzenie usług gastronomii na terenie

parku;
5) dla ochrony sanitarnej: utworzenie stref uciążliwości cmentarza. Na terenach położonych w odległości mniejszej niż 50 m od cmentarza zabrania się lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących lub wytwarzających żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych lub potrzeb gospodarczych. Wszystkie budynki usługowe i użyteczności publicznej położone w odległości od 50 do 150 m od cmentarza muszą być podłączone do sieci wodociągowej.

4. Przyjmuje się, że przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego a w przypadku ich braku przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu respektowane będą przyjęte w pkt. 2 zasady zagospodarowania przestrzennego i kształtowania zabudowy dla określenia szczegółowych ustaleń dotyczących zagospodarowania terenu oraz ustalenia zawarte w rysunku zmiany studium, a ponadto zasady:
1) utrzymania normatywnych odległości zabudowy mieszkaniowej od dróg gminnych i krajowych dla zagwarantowania ochrony przed uciążliwościami takimi jak hałas, wibracje i zanieczyszczenia powietrza i wód,
2) wprowadzania funkcji mieszkaniowej poza zasięgiem jakiegokolwiek uciążliwego oddziaływania,

4.2. Wskaźniki urbanistyczne

W obrębie stref rozwoju zabudowy mieszkalnej zakłada się następujące wskaźniki:
1) utrzymanie wskaźników intensywności zabudowy w granicach od 1-1,5

4.3. Kierunki rozwoju rekreacji

Działalność związana z potrzebami rozwoju różnorodnych form rekreacji będzie prowadzona i realizowana w sposób nie degradujący walorów przyrodniczych i krajobrazowych. W zmianie studium zakłada się:
1) budowę ogólnodostępnego parku miejskiego;

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ORAZ WYTYCZNE DO PLANÓW MIEJSCOWYCH

5.1. Kierunki rozbudowy systemu drogowego

1. Zakłada się rozbudowę istniejącego układu dróg publicznych dla poprawy jego funkcjonowania i dobrego skomunikowania.
2. Dla kształtowania podstawowego układu dróg przyjmuje się w szczególności następujące zasady:
1) obsługę komunikacyjną terenu poprzez układ dróg wewnętrznych z wjazdami od ul. Mikowskiej lub/i Spacerowej,

5.2. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w wodę

1. Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej na tereny przyszłego zainwestowania.

5.3. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz

1. Zakłada się utrzymanie oraz modernizację i rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia gminy w gaz. Gazyfikacja będzie możliwa jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowej.

5.4. Kierunki rozbudowy systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej

1. Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej na tereny przyszłego zainwestowania.

5.5. Kierunki rozwoju gospodarki odpadami

1. Zasady gospodarowania odpadami, obowiązki posiadaczy odpadów oraz gromadzenie odpadów winny być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz podporządkowane aktualnie obowiązującemu gminnemu planowi gospodarki odpadami.

5.6. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepłownictwa

1. Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci gazowej na tereny przyszłego zainwestowania.

5.7. Kierunki rozbudowy elektroenergetyki

1. Zakłada się rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej na tereny przyszłego zainwestowania.

5.8. Kierunki modernizacji małej retencji i ochrony przeciwpowodziowej

Dla poprawy istniejącego systemu małej retencji i ochrony przeciwpowodziowej zakłada się:
1) utrzymanie w centralnej części terenu przeznaczonego pod zieleń urządzoną sztucznego zagłębienia terenu, z możliwością utworzenia na tym terenie naturalistycznego zbiornika wodnego.

5.9. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji

1. W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
2. Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie;
3. W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci Hotspotów.

6. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Na terenie opracowania nie zakłada się realizacji zadań służących ponadlokalnym celom publicznym.

7. TERENY ZAMKNIĘTE

Na terenie opracowania nie ma wyznaczonych „terenów zamkniętych", dla których zagospodarowania stosuje się przepisy odrębne.

8. PROGRAM PRAC PLANISTYCZNYCH DLA OBSZARÓW WSKAZANYCH DO OBJĘCIA PLANAMI MIEJSCOWYMI

Zakłada się w zmianie studium sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego cały teren opracowania.
Zakłada się ponadto, że w ramach opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz przy podejmowaniu decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego będą respektowane przyjęte cele polityki przestrzennej gminy oraz przyjęte zasady kształtowania jej struktury przestrzennej, a także prowadzony będzie stały monitoring zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

9. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W STUDIUM ROZWIĄZAŃ

1. Teren opracowania położony jest w centrum miasta Białobrzegi i obecnie stanowi obszar zieleni nieurządzonej – zadrzewień /Lz-VI/ oraz nieużytków /R-N/, który już w I edycji Studium wyznaczony był jako „teren umożliwiający realizację istotnych prorozwojowych zamierzeń inwestycyjnych, w tym na cele publiczne". Tym samym obecna edycja studium stanowi niejako kontynuację i rozwinięcie rozwiązań przyjętych w I edycji Studium z 1999r.
2. Proponowane przekształcenia stworzą nowe miejsca wypoczynku czynnego i biernego i tym samym poprawią jakość oraz standard zamieszkania. Wprowadzenie natomiast ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej umożliwi częściowe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.
3. Przyjęte w zmianie Studium zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, oraz rozwoju przestrzennego wiążą się z jego istniejącymi uwarunkowaniami i naturalnymi predyspozycjami.