

**UCHWAŁA Nr XIV/105/2012
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI
z dnia 21 lutego 2012r.**

**w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Białobrzegi, dla terenów zielonych
położonych w Białobrzegach przy ul. Spacerowej i Mikowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art.15 i art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w celu wykonania uchwały XXI/160/08 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 11 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Białobrzegi, dla terenów zielonych położonych w Białobrzegach przy ul. Spacerowej i Mikowskiej, Rada Miasta i Gminy Białobrzegi stwierdza zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Białobrzegi, dla terenów zielonych położonych w Białobrzegach przy ul. Spacerowej i Mikowskiej z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Białobrzegi, uchwalonej uchwałą nr VII/40/2011 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 31 marca 2011 roku, i uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.**

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.**

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Białobrzegi, dla terenów zielonych położonych w Białobrzegach przy ul. Spacerowej i Mikowskiej.
2. Granice planu określone zostały na rysunku planu.

§ 2.

1. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały jest jej integralną częścią.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały jest jej integralną częścią.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowi załącznik nr 3 do uchwały jest jej integralną częścią.
4. Ustalenia planu obowiązują na obszarze wyznaczonym granicami planu.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy,
 - 5) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: 1MWU, 1ZPU

§ 4.

Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego, tj. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ponieważ nie występują takie tereny w granicach planu.

§ 5.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – oznacza to niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 2) przepisach szczególnych lub odrębnych – rozumie się przez to inne przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,
- 5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,

- 6) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,
- 7) usługach – należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub w części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,
- 8) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,
- 9) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to usługi nie związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagającymi sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. – należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce do powierzchni całkowitej działki,
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,
- 13) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce wyrażaną w procentach w stosunku do powierzchni działki,
- 14) urządzeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,
- 15) uciążliwości - należy przez to rozumieć działalność uznaną za uciążliwą lub ponadnormatywną wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,
- 16) gromadzeniu odpadów – rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,
- 17) składowaniu odpadów – rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,
- 18) zieleni - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych,
- 19) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub ich zespół, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują więcej niż 2 mieszkania wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu,

§ 6.

1. Każde ustalenie określone dla terenu oznaczonego symbolem przeznaczenia jest obowiązujące dla wszystkich terenów oznaczonych tym samym symbolem przeznaczenia.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określać według ustaleń szczegółowych, o których mowa w dziale III w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i z uwzględnieniem ustaleń ogólnych, o których mowa w dziale II.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 7.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

- 1) wymagania ład przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
- 3) wymagania ochrony przyrody,
- 4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 8) wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:

- a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 8.

1. Tereny funkcjonalne w ramach jednego przeznaczenia wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu i oznacza się odpowiednio symbolami przeznaczenia literowymi i literowo-cyfrowymi w zależności od specyfiki zagospodarowania. Symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu, a numer jest wyróżnieniem cech danego terenu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych:
 - 1) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 1MWU to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
 - 2) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 1ZPU to tereny zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi,
3. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w przepisach szczegółowych planu.

§ 9.

Następujące, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, zieleni, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 10.

1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny zieleni urządzonej oznaczonej symbolem przeznaczenia 1ZPU.
2. 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 3.

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11.

1. Na obszarze opracowania nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego lub dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.
2. Z uwagi na możliwość występowania stanowisk archeologicznych nie oznaczonych w terenie, ustala się obowiązek niezwłocznego zawiadomienia o miejscach przypadkowych odkryć zabytków archeologicznych lub przedmiotów posiadających cechy zabytku właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jak również obowiązek zabezpieczenia miejsc przypadkowych odkryć i odkrytych przedmiotów oraz wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

Rozdział 4.

Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze oraz wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

§ 12.

1. W planie przekształca się tereny zadrzewione na tereny zieleni urządzonej oraz tereny budowlane. Realizację nowych funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu podejmując przedsięwzięcia zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju przy spełnieniu przepisów odrębnych, w tym standardów środowiskowych i szczególnych form ochrony środowiska.
2. Ze względu na ochronę przyrody, na obszarze niniejszego planu obowiązuje:
 - 1) zachowanie minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej na terenach 1MWU
 - 2) stosowanie ogrodzeń umożliwiających w poziomie terenu migrację drobnych przedstawicieli fauny

§ 13.

Teren planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki, utworzonego na podstawie Rozporządzenia nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2005 r. Nr 105 poz. 2950 z późn. zm./) , dla którego obowiązują ustalenia zawarte w/w rozporządzeniu.

§ 14.

Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni:

- 1) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów należy uwzględniać gatunki rodzime właściwe dla siedlisk obszaru objętego planem

§ 15.

1. Teren planu znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

2. W celu ochrony tego obszaru ustala się następujące nakazy i zakazy:

- 1) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych,
- 2) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych,
- 3) zakaz budowy składowisk odpadów, z wyjątkiem składowisk odpadów, które nie mają wpływu na zanieczyszczenie gruntu i wód podziemnych, w tym składowisk odpadów kopalnych surowców mineralnych oraz składowania na terenach otwartych wszelkich materiałów, mogących być źródłem zanieczyszczenia gleb i wód podziemnych,
- 4) zakaz wykorzystywania ścieków, których samoistne unieszkodliwienie przez środowisko naturalne jest niemożliwe, użycia odkładających się w gruncie środków chemicznych ochrony roślin, oraz intensywnego nawożenia.
- 5) dla przedsięwzięć realizowanych poniżej poziomu wód gruntowych nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających obniżenie poziomu wód gruntowych

§ 16.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

- 1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o ponadnormatywnym natężeniu, głównie z obszarów zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń;
- 2) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane;
- 3) w zagospodarowaniu terenów należy stosować normy dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawarte w przepisach odrębnych.

§ 17.

Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony gruntów, gleb i wód powierzchniowych:

- 1) przed przystąpieniem do prac budowlanych należy usunąć i zabezpieczyć przed zniszczeniem warstwę
 - a) chnakażuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych w glebie,
 - b) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków za wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych,
 - c) realizacja i ochrona niezbędnych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

§ 18.

Ustala się strefę ochrony sanitarnej cmentarza:

- 1) wyznacza się obszar strefy ochrony sanitarnej cmentarza wg określenia graficznego na rysunku planu o szerokości 50 m przy pełnym uzbrojeniu terenu w sieć wodociągową.
- 2) ustala się 150 m strefę ochrony sanitarnej cmentarza wyłącznie dla studni lub innych ujęć wody pitnej.
- 3) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

§ 19.

W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym związanym z obiektami elektroenergetycznymi i telekomunikacyjnymi obowiązują zasady dotyczące budowy i lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury określone w wymaganiach przepisów odrębnych.

Rozdział 5.

Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 20.

1. Podstawową sieć komunikacji drogowej tworzą drogi publiczne znajdujące się poza obszarem opracowania.

§ 21.

Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

- 1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie własnej działki,
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż największa liczba wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
 - a) 1 miejsca parkingowe lub garażowe na każde 70 m² powierzchni mieszkalnej użytkowej,

Rozdział 6.

Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 22.

Wszystkie obiekty i urządzenia obsługi technicznej, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, ciepłownicze, gazownicze, w tym obiekty lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23.

1. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne.

§ 24.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się

- 1) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie sieciami magistralnymi w oparciu o istniejące ujęcia wody wskazane przez właściwy Zakład Gospodarki Komunalnej,
- 2) wszystkie działki i budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania.
- 3) korzystanie z indywidualnego zaopatrzenia w wodę ze studni wierconych wykonanych przez osoby uprawnione do czasu realizacji sieci wodociągowej.

§ 25.

*W zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków wskazanej przez właściwy Zakład Gospodarki Komunalnej,
- 2) wszystkie budynki oraz działki muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki.
- 3) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o pow. poniżej 100m² - bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości,
- 4) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o pow. powyżej 100 m² muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzgodnić rozwiązania dotyczące oczyszczania i odprowadzania ścieków deszczowych z tych nawierzchni z odpowiednimi służbami ochrony środowiska Urzędu Miasta i Gminy,

§ 26.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
- 2) Jako źródło energii cieplnej należy stosować gaz ziemny, olej lekki, gaz płynny, energię elektryczną lub inne paliwa bezpieczne ekologicznie.

§ 27.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi, linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
- 2) szafki gazowe winny być lokalizowane w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,

§ 28.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) wszystkie działki i budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
- 2) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
- 3) jako rozwiązanie preferowane ustala się prowadzenie linii elektroenergetycznych o różnych napięciach po oddzielnych trasach; dopuszcza się jednak w technicznie lub ekonomicznie uzasadnionych przypadkach prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nN na wspólnych słupach,

- 4) preferuje się stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu kablowym oraz stacji transformatorowych SN/nN w wykonaniu wewnętrznym; dopuszcza się jednak ze względów technicznie uzasadnionych stosowanie linii elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym oraz stacji w wykonaniu słupowym,
- 5) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
- 6) szczegółowe plany zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

§ 29.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) w celu umożliwienia selektywnej zbiórki odpadów każda działka powinna być wyposażona w oddzielne oznaczone pojemniki odpadków wymieszanych, odpadów przeznaczonych na składowisko, surowców wtórnych, odpadów organicznych przeznaczonych do kompostowania,
- 2) możliwe jest korzystanie ze zbiorczych pojemników umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów .

§ 30.

W zakresie zasad zaopatrzenia w sieć teletechniczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w sieć teletechniczną z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
- 3) planowaną sieć telekomunikacyjną należy wykonać jako kablową; dopuszcza się jej prowadzenie w obrębie pasów drogowych istniejących i projektowanych dróg,
- 4) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym w szczególności stacje bazowe telefonii komórkowej,
- 5) dopuszcza się lokalizowanie masztów technicznych związanych z funkcjonowaniem portu lotniczego,
- 6) w przypadku budowy kontenerowych obiektów telekomunikacji, należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami.
- 7) utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) oraz jej rozbudowę wraz z masztami i antenami dostępu radiowego.
- 8) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych

Rozdział 7.

Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki.

§ 31.

1. Na terenie objętym ustaleniami planu wszelkie podziały działek budowlanych muszą być wykonywane zgodnie z ustaleniami planu.
2. Podział poszczególnych terenów funkcjonalnych na działki musi uwzględniać potrzebę wydzielenia niezbędnych terenów dla realizacji obiektów obsługi technicznej gminy, dróg publicznych i dróg wewnętrznych i być zgodny z ustaleniami szczegółowymi planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

§ 32.

Dopuszcza się procesy scalania działek, w szczególności gdy wielkość działki uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych w planie celów i zadań tzn. gdy działka nie może samodzielnie realizować funkcji ustalonych planem.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 8.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonego symbolem przeznaczenia 1MWU.

§ 33.

1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia 1MWU przeznaczony jest na realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych,
2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MWU dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony

przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu i dojścia, ogrodzenia i mała architektura.

§ 34.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MWU zakazuje się:

- 2) lokalizowania usług uciążliwych,
- 3) lokalizowania naziemnych garaży dobudowanych i wolnostojących,
- 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego zagospodarowania w formie terenów zieleni,
- 5) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
- 6) składowania jakichkolwiek odpadów,

§ 35.

Wydzielenie działki na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MWU uwarunkowane jest następująco:

- 1) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- 2) zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojazdów i dojazdów do budynków,

§ 36.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MWU ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa usługowa może być realizowana tylko jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową,
- 2) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- 3) zabudowę wielorodzinną można realizować wyłącznie w formie małych domów wolnostojących - do 16 lokali mieszkalnych,
- 4) dopuszcza się usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej w parterach budynków,
- 5) dopuszcza się kształtowanie dachów budynków o różnych kątach nachylenia,
- 6) obowiązuje ten sam rodzaj, nachylenie i kolorystyka dachów,
- 7) kolorystyka elewacji budynków nie powinna być agresywna ani kontrastowa,
- 8) dopuszcza się realizację garaży podziemnych,
- 9) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Mikowskiej i/lub Spacerowej,
- 10) ustala się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni i maksymalnej wysokości 1,8 m z zachowaniem przepustów w poziomie terenu z zakazem realizacji ogrodzeń z wypełnieniem przesł prefabrykatami betonowymi,
- 11) linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej ulicy,

§ 37.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1MWU ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2
- 2) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 4
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce – 25%,
- 4) minimalna ilość miejsc postojowych i/lub garażowych – 1,1 na jedno mieszkanie

Rozdział 9.

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi oznaczonego symbolem przeznaczenia 1ZPU.

§ 38.

1. Teren oznaczony symbolem przeznaczenia 1ZPU przeznaczony jest na realizację publicznej zieleni parkowej oraz na działalność usługową w zakresie gastronomii.
2. Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1ZPU dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdu i dojścia, ogrodzenia i mała architektura.

§ 39.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1ZPU zakazuje się:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania zagospodarowania w formie terenów zieleni,

§ 40.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1ZPU ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązek poprzedzenia zmiany przeznaczenia, inwentaryzacją zieleni i waloryzacją przyrodniczą,
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, placyków, boisk sportowych, urządzeń rekreacyjnych, obiektów i urządzeń małej architektury w tym również placów zabaw dla dzieci, oczek wodnych i stawów,
- 3) dopuszcza się realizację parterowych obiektów usług gastronomii o pow. całkowitej do 200m² i towarzyszących tym obiektom parkingów samochodowych,

§ 41.

Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia 1ZPU ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenu dla działki:

- 1) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 1

DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 10. Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 42.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 43.

1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu - w następującej wysokości:

- 1) 0 % - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia 1MWU, 1ZPU

§ 44.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Białobrzegi.

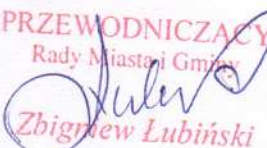
§ 45.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 46.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy

Zbigniew Łubiński