

**UCHWAŁA NR XV/81/2004  
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI  
z dnia 2 marca 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi**

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) oraz art. 8 ust. 1, art. 10, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002., Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. Nr 80, poz. 717)

**Rada Miasta i Gminy uchwala co następuje:**

**ROZDZIAŁ I**

**Ustalenia ogólne regulacyjne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar miasta Białobrzegi w granicach administracyjnych.

**§ 2.**

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) zachowanie ciągłości ustaleń planu uprzednio obowiązującego,
- 2) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę zgodnie z kierunkami rozwoju zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi, uchwalonym Uchwałą NR XIII/54/99 Rady Miasta i Gminy w Białobrzegach z dnia 8 czerwca 1999 r.,
- 3) umożliwienie rozwoju usług, działalności gospodarczych, mieszkalnictwa dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego,

w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań, a w szczególności umożliwienie racjonalnego wykorzystania terenów,

- 4) ochrona interesów publicznych lokalnych i ponadlokalnych w zakresie komunikacji, inżynierii i ekologii.

### **§ 3.**

Przedmiotem planu jest podział obszaru miasta na strefy funkcjonalne, a w nich ustalenie przeznaczenia wyodrębnionych terenów oraz zasady ich zagospodarowania. Są to strefy obejmujące:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej o różnej intensywności zabudowy i sposobie zagospodarowania, oznaczone w planie symbolami: MW, MM, MN, MU, MNL i MR,
- 2) tereny zabudowy usługowej na wydzielonych działkach, oznaczone w planie symbolami: UP i U,
- 3) tereny wytwórczości i składowania, oznaczone w planie symbolem P-Ps,
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone w planie symbolami ZP, ZC i ZD,
- 5) tereny otwarte, oznaczone w planie symbolami: RL, RZ i RP,
- 6) tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacji i tereny tras komunikacyjnych, oznaczone w planie symbolami: TU, KG, KZ, KL,
- 7) tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone w planie symbolami: IK, IE, IW.

### **§ 4.**

1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:5000, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) granice administracyjne miasta jako granice opracowania planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, w tym linie rozgraniczenia ulic,
  - 3) granice terenów prawnie chronionych – orientacyjne, ściśle określone w decyzjach o ich ustanowieniu:
    - a) granice strefy terenów ścisłej ochrony konserwatorskiej,
    - b) granice strefy terenów ingerencji konserwatorskiej,
    - c) granice Obszaru Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”,
    - d) granice terenów zalewowych,
  - 4) obiekty prawnie chronione
    - a) zabytki wpisane do Wojewódzkiego rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu symbolem Z,
    - b) rejony stanowisk archeologicznych rozpoznanych,
  - 5) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i liczbowymi,
  - 6) zasady uzbrojenia obszaru w elementy infrastruktury technicznej.
3. Oznaczenia graficzne planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.
4. Przebieg linii rozgraniczających tereny stref funkcjonalnych może być zmieniony:
  - 1) w wyniku sporządzenia zmiany planu,

- 2) 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 III, parametrów ulic w zakresie szerokości w liniach rozgraniczenia w uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą drogi.
5. Wprowadzenie linii podziałów wewnątrz wydzielonych terenów w strefie funkcjonalnej, ustalonej planem, może nastąpić w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie koncepcji zagospodarowania całości lub fragmentu terenu, sporządzonej przez uprawnionego projektanta.

## § 5.

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw i aktów wykonawczych,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w strefie funkcjonalnej,
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym i dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, i mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych,
- 6) **strefie funkcjonalnej** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym,
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne i place,
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy netto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich budynków mieszkalnych oraz usług podstawowych, nie posiadających wydzielonych działek do powierzchni terenu mieszkaniowego netto,
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy brutto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej wszystkich budynków znajdujących się na terenie mieszkaniowym netto do powierzchni terenu brutto jednostki mieszkaniowej,
- 11) **terenach mieszkaniowych brutto** – należy przez to rozumieć tereny obejmujące tereny mieszkaniowe netto, tereny usług podstawowych na wydzielonych działkach oraz tereny komunikacji wewnętrznej (ulice dojazdowe, przejścia piesze i dojazdy, nie wchodzące w skład terenów netto oraz garaże i parkingi stałe),
- 12) **terenach mieszkaniowych netto** – należy przez to rozumieć tereny obejmujące powierzchnie zabudowane budynkami mieszkalnymi i usługami podstawowymi

- bez wydzielonych działek, powierzchnie niezabudowane przylegające bezpośrednio do tych budynków i związane z funkcją mieszkaniową, jak place zabaw dla dzieci, dojazdy do budynków, przejścia piesze, placówki gospodarcze, uzupełniająca zieleń pomiędzy budynkami oraz czasowe miejsca postojowe samochodów,
- 13) **prognozie oddziaływania planu na środowisko** – należy przez to rozumieć opracowanie z zakresu ochrony środowiska, dołączone do planu, niepodlegające uchwaleniu,
- 14) **wymianie budynku** – należy przez to rozumieć całkowitą jego rozbiórkę i realizację nowego obiektu na warunkach określonych ustaleniami planu,
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, do której wprowadza się obowiązek dobudowywania nowoprojektowanych i rozbudowywanych budynków o funkcji podstawowej, pod warunkiem, że minimum 70% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię,
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi o funkcji podstawowej, towarzyszącej i dopuszczalnej,
- 17) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi, których funkcją jest zaspokajanie popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi. Wyróżnikiem usług komercyjnych (w stosunku do usług publicznych) jest ich czysto rynkowy charakter, z ograniczoną ingerencją władz centralnych i lokalnych. Kształt urbanistyczno-architektoniczny usług komercyjnych to: partery handlowe wzdłuż głównych ulic, wolnostojące duże pawilony handlowe, domy towarowe, hale targowe, obiekty gastronomii, rozrywki, kultury itp.,
- 18) **obiektach usługowych i usługowo-produkcyjnych** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty administracji, kultury, gastronomii, handlu, rekreacji itp. oraz obiekty, w których prowadzić można nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, nie wywołującą zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie, nieuciążliwą dla środowiska, a przede wszystkim nie powodującą przekroczenia dopuszczalnych norm,
- 19) **obiektach towarzyszących** należy przez to rozumieć obiekty usługowe z zakresu kultury, oświaty, administracji, handlu, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, pełniące role zaspokajania potrzeb lokalnych i ponadlokalnych (miasto i region), uzupełniające podstawową funkcję terenu.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

#### § 6.

Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego:

- 1) ustala się strefę terenów ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą zabudowę ulicy Krakowskiej z przyległymi zespołami: kościelnym, cmentarzem rzymsko - katolickim i Placem Zygmunta Starego, oznaczoną na rysunku planu symbolem A.

Dla zespołu kościelnego i cmentarza rzymsko-katolickiego stosuje się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej w granicach ogrodzenia i stref ochrony krajobrazowej w granicach 200 m od ogrodzenia,

- 2) ustala się strefę terenów ingerencji konserwatorskiej dla zabudowy ulic: Kościelnej, 11 Listopada, Piekarskiej, Polańskiej, Rzecznej, Rzemieślniczej, Reymonta, Sądowej, Żeromskiego, oznaczoną na rysunku planu symbolem B,
- 3) na terenach strefy, o której mowa w pkt. 1), ścisłej ochronie konserwatorskiej podlegają następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków:
  - a) Kościół parafialny pod wezwaniem św. Trójcy wzniesiony w latach 1932-39 i 1953-57 – **Z1**,
  - b) Brama kościelna i przy cmentarzu z rzeźbami z 1906 r. Tomasza Myszki – **Z2**,
  - c) Plebania – ul. Krakowska 25, z trzeciego ćwierć wieku XIX, należąca do Parafii Rzymsko-Katolickiej – **Z3**,
- 4) na terenach strefy, o której mowa w pkt. 2) ochronie konserwatorskiej podlegają następujące domy o cechach je wyróżniających:
  - a) domy drewniane, parterowe z zabudowanym gankiem z I ćwierci XX w.:
    - ul. Polańska 25,34,
    - ul. Reymonta 4,
    - ul. Sądowa 36 z 1920 r., 2 osiowy, z wysokim dachem, o zgrabnych proporcjach,
    - ul. Sądowa 27,
  - b) domy murowane, parterowe z I ćwierci XX w.:
    - ul. Rzemieślnicza 5, 6, 7,
    - ul. Krakowska 87, 91 i ul. Reymonta 5, 7 nawiązujące do neoklasycyzmu,
    - Plac Zygmunta Starego 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 10, 11, 13, 19, 20,
    - ul. Kościelna 29, z 4 ćwierci XIX w., narożny, ciosy z kamienia, boniowany,
    - ul. Sądowa 11 i 10,
    - ul. Krakowska 6, narożny,
    - ul. Piekarska 13 i 15, z łamanymi gzymsami nad oknami,
    - ul. Żeromskiego 4, z oknami typu werandowego,
    - ul. Żeromskiego 40/42, z 1916 r. z 2-ma sklepami i wejściem mieszkalnym,
    - ul. Żeromskiego 50 i 54, osiowe z 2-ma sklepami,
    - ul. Żeromskiego 56/58, 4 osiowy, 1-wejściowy,
  - c) domy drewniane parterowe, ze ściętymi narożnikami, wysokim dachem, z I ćwierci XX w.:
    - ul. Żeromskiego 25, Sądowa 19 – wejście z narożnika, okna typu werandowego,
  - d) domy parterowe, murowane z zabudowanym gankiem, wysokim dachem:
    - ul. Reymonta 6 z 1928 r.,
    - ul. 11 Listopada 11 – lata 30-te XIX w., z gankiem klasycystycznym,
  - e) domy murowane, parterowe, z attykami z I ćwierci XX w.:
    - ul. Targowa 20 i Żeromskiego 13 – identyczne, narożne, parterowe, szczyt trójkątny,
    - ul. 11 Listopada 9a, lata 20-te XX w., attyka ze sterczynami,
    - ul. Rzeczna 3/5 z I ćwierci XX w., z attyką neomanieryczną (dawna lecznica zwierząt),
  - f) domy drewniane parterowe, z wysokim dachem i facjatą pośrodku, z I ćwierci XX w.,

- ul. Sądowa 32/30, w kształcie litery „L” z facjatą i 2-ma wejściami, dom o malowniczej sylwecie,
  - ul. Sądowa 39, z 1925 r.,
- g) domy murowane, parterowe, z wysokim dachem, z facjatą pośrodku, z I ćwierci XX w.:
- Plac Zygmunta Starego 17/18,
  - ul. Żeromskiego 62, narożny, na osi facjatka ze szczytem trójkątnym, 2 osiowa, balkon na 2-ch kolumnach, dom 5-cio osiowy. W elewacji bocznej szczyt trójkątny, 30osiowy z balkonami. Dom o dobrych proporcjach,
  - ul. Rzemieśnicza 18/20, z 1935 r., z facjatami i 2-ma gankami zabudowanymi,
- h) domy murowane, parterowe, ze ściętym narożnikiem, z I ćwierci XX w.:
- ul. Rzemieśnicza 1, z wejściem w ściętym narożniku, z I ćwierci XX w.,
  - Plac Zygmunta Starego 22,
- i) domy murowane piętrowe z I ćwierci XX w.:
- ul. Kościelna 14,
  - ul. Krakowska 1 (róg Placu Zygmunta Starego),
  - ul. Krakowska 21, 32, 34, 36, 39 z 1926 r.,
  - ul. Krakowska 53, z I ćwierci XX w. (Restauracja),
  - ul. Krakowska 83, lata 30-te XX w. (kino „Pilica”),
  - ul. Krakowska 4 z trójkątnym szczytem klasycystycznym, oknem półkolistym i kolistą blendą w tympanonie,
  - ul. Żeromskiego 6, z 1928 r. z okiennicami drzwi i okien 1-wejścia i 2 balkony,
  - ul. Żeromskiego 20, z balkonami na osi (bar „Zacisze”),
- j) domy murowane piętrowe z I ćwierci XX w. ze ściętymi narożnikami:
- ul. Krakowska 23, z I ćwierci XX w. z attyką półkolistą pod narożnikami,
  - ul. Kościelna 20, z IV ćwierci XIX w., z balkonem na narożniku.
- 5) w obrębie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 1), nową zabudowę należy kształtować jako zwartą o gabarycie 2 kondygnacji, z dachem wysokim oraz elementami architektonicznymi wymienionymi jak przy domach w pkt. 4) lit. od i) do j),
- 6) w obrębie strefy ingerencji konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 2), nową zabudowę należy kształtować o gabarytach 1 lub 2 kondygnacje, zależnie od przeważającej zabudowy ulicy i bezpośredniego sąsiedztwa obiektu, z dachem wysokim, ewentualnie z facjatą w dachu oraz elementami architektonicznymi wymienionymi jak przy domach w pkt. 4 lit.: a), b), d), e), f), g),
- 7) w obrębie stref, o których mowa w pkt. 1) i 2), nowe obiekty winny posiadać gzymsy murowane lub żelbetowe. Nie dopuszcza się w zabudowie dachów z okapami bez gzymsów,
- 8) inne obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej to:
- a) cmentarz rzymsko-katolicki parafialny przy ul. Krakowskiej, założony w I połowie XIX w., położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 1),
  - b) cmentarz żydowski przy ul. Rzemieśniczej – nieczynny, położony w strefie terenów zieleni urządzonej, o której mowa w § 14, ust. 4, pkt 6),
  - c) kapliczka MB na cmentarzu rzymsko-katolickim przy ul. Krakowskiej, murowana z 1817 r. z krzyżem kamiennym na postumencie klasycystycznym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 1),

- d) figura MB na terenie byłego cmentarza przykościelnego, murowana z 1895 r. w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt. 1),
- e) figura MB, przy drodze do Brzeskiej Woli, na postumencie, z daszkiem,
- 9) dla obiektu wymienionego w pkt. 8) litera e) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na 50 m wokół,
- 10) wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, oraz objętych ochroną konserwatorską i wymienionych w niniejszym paragrafie, podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 11) ustalenia zawarte w pkt. 10) dotyczą także każdej inwestycji realizowanej w otoczeniu zabytku, nawet gdy to otoczenie nie jest wpisane do rejestru zabytków lub nie jest objęte ochroną konserwatorską,
- 12) wszystkie obiekty wymienione w niniejszym paragrafie a nie wpisane do rejestru zabytków uznaje się za tzw. „zabytki oczywiste”- zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 13) prowadzenie robót przy obiekcie lub na obszarze uznanym „za zabytek oczywisty”, jak również robót mogących przyczynić się do zeszpecenia jego otoczenia lub widoku na ten zabytek, wymaga zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w formie decyzji administracyjnej,
- 14) ustala się granicę strefy ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczoną na rysunku planu graficznie i opisaną w legendzie rysunku planu,
- 15) rozbiórka obiektów chronionych, zużytych technicznie, może nastąpić tylko za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i musi być uwarunkowana wykonaniem inwentaryzacji architektoniczno-konserwatorskiej oraz serwisu fotograficznego,
- 16) na terenie miasta Białobrzegi udokumentowano sześć stanowisk archeologicznych. Są to:
- a) Białobrzegi st. 1
    - osada nowożytność,
  - b) Białobrzegi st. 2
    - ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze,
    - ślad osadnictwa nowożytność,
  - c) Białobrzegi st. 3
    - ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze,
    - osada nowożytność,
  - d) Białobrzegi st. 4
    - ślad osadnictwa – kultury świderskiej – paleolit schyłk.,
    - ślad osadnictwa – wczesne i późne średniowiecze,
  - e) Białobrzegi st. 5
    - ślad osadnictwa – starożytność, wczesne średniowiecze,
    - osada nowożytność,
  - f) Białobrzegi st. 6
    - ślad osadnictwa kultury łużyckiej, późna epoka brązu, wczesna epoka żelaza,
- 17) stanowiska archeologiczne występujące na terenie rozpoznanym podlegają ochronie. W rejonie wskazanych stanowisk każda działalność inwestycyjna odbywać się winna w uzgodnieniu z Archeologiem Wojewódzkim,
- 18) na terenach nierozpoznanych archeologicznie odkryte znaleziska w czasie robót ziemnych winny być zabezpieczone i zgłoszone do Archeologa Wojewódzkiego, który zabezpieczy nadzór nad dalszymi pracami,

- 19) na terenach stref, o których mowa w pkt. 1) i 2), dokumentacja budowlano-projektowa może być sporządzana wyłącznie pod kierunkiem architekta posiadającego stosowne uprawnienia.
- 20) obszar całego miasta, objęty opracowaniem planu, znajduje się w granicach prawnie ustanowionego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki” zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 39 z 19.04.2002r (DZ. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 109, poz. 2368 z 2002r.),
- 21) na Obszarze Krajobrazu Chronionego obowiązują zakazy zawarte w rozporządzeniu o którym mowa w pkt. 20

## § 7.

Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska naturalnego:

- 1) dopuszcza się wszelką nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania (emisja zanieczyszczeń powietrza, hałasu) na środowisko poza teren, do którego jednostka ma tytuł prawny,
- 2) emisje z instalacji, powodujące negatywne oddziaływanie na środowisko, wymagają uzyskania pozwoleń lub zgłoszenia organom ochrony środowiska, w trybie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 3) ścieki technologiczne, winny być odprowadzane zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 4) ochrona akustyczna powinna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 5) należy chronić istniejące, wartościowe krzewy i drzewa, kwalifikujące się do ochrony pomnikowej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 6) obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom i przestrzeniom publicznym. Przy projektowaniu i realizacji obiektów użyteczności publicznej należy uwzględnić:
  - a) wykonanie inwentaryzacji istniejących drzew i krzewów wraz z ich oceną,
  - b) sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom, z uwzględnieniem drzew, krzewów i zieleni niskiej,
  - c) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 20% terenu,
  - d) powiązanie terenów zielonych na obszarze planu w system zieleni, zapewniający jej ciągłość,
  - e) zapewnienie zieleni wzdłuż ulic w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej,
- 7) odpady komunalne z terenów zabudowy winny być czasowo gromadzone w indywidualnych pojemnikach i kontenerach i wywożone na składowisko komunalne; odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej podlegają postępowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 8) ochronie podlegają tereny leśne zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 9) występujące na terenach zainwestowania miejskiego grunty leśne nie mogą być zabudowywane za wyjątkiem gruntów leśnych, które wcześniej uzyskały odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,



10) planowanie i realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

### § 8.

Na obszarze planu obowiązują następujące wymagania w zakresie ochrony terenów przed powodzią:

- 1) ustala się tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią, położone w obrębie strefy terenów otwartych i strefy istniejącego zainwestowania miejskiego pomiędzy wyznaczoną graficznie na rysunku planu granicą terenów zalewowych z południową linią brzegową rzeki Pilicy,
- 2) na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, w szczególności:
  - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
  - b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
  - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód,
- 3) właściwy dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może w drodze decyzji na obszarach, o których mowa w pkt. 1):
  - a) zwolnić od zakazów określonych w pkt. 2) lit. a, b, c,
  - b) wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymogami ochrony przed powodzią,
  - c) nakazać usunięcie drzew lub krzewów,
- 4) istniejące zainwestowanie położone w obrębie terenów, o których mowa w pkt. 1) - do utrzymania, bieżącej modernizacji, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią,
- 5) projektowane zagospodarowanie terenów położonych w obrębie terenów, o których mowa w pkt. 1), zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w rozdziałach II i III niniejszej uchwały, nastąpić może po zrealizowaniu pełnego programu budowy wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Pilicy lub po uzyskaniu odpowiedniej decyzji, o której mowa w pkt. 3).

### § 9.

Ustala się dla obszaru planu następujące warunki w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni:

- 1) w liniach rozgraniczenia ulic i na terenach komunikacji publicznej dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów: np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych:
  - a) zintegrowanych z przystankami autobusowymi,
  - b) wolnostojących.
 Lokalizacja tych obiektów nie może utrudniać ruchu kołowego i pieszego i powinna być uzgodniona z zarządcą drogi (ulicy),

- 2) ogrodzenia frontowe należy realizować w linii nie wykraczającej poza linie rozgraniczenia z ulicą,
- 3) zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych, publicznych i kształtowanie zabudowy budynków i obiektów użyteczności publicznej, powinno umożliwiać bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne,
- 4) nowe włączenia do podstawowego układu ulic publicznych każdorazowo należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi,
- 5) obiekty budownictwa wielorodzinnego oraz ogólnodostępne obiekty usługowe i przestrzenie wokół nich, należy tak projektować, aby zapewniały ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej; powyższy wymóg dotyczy także remontów i modernizacji obiektów istniejących,
- 6) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
- 7) cały obszar objęty planem podlega ustaleniom o których mowa w § 6 pkt. 20 i 21,
- 8) ustala się stosowanie następujących wskaźników zagospodarowania na obszarze planu:
  - a) co najmniej 8 m<sup>2</sup> powierzchni zieleni rekreacji codziennej, na każde 20 do 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, na terenach netto zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, małych domów mieszkalnych i zabudowy jednorodzinnej zwartej,
  - b) 4 m<sup>2</sup> terenów ogólnodostępnych sportu na każde 20 do 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań, na terenach brutto zabudowy jak w ppkt. a) oraz 4 m<sup>2</sup> terenów ogólnodostępnych sportu na 1 mieszkanie na terenach zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
  - c) dla nowowyznaczonych w planie terenów można stosować następujące wskaźniki programowe miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 

- w zabudowie wielorodzinnej	- 0,85 m.p./1 mieszkanie,
- w zabudowie jednorodzinnej	- 1,25 – 2 m.p./1 domek,
- biuro	- 17 – 20 m.p./1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej,
- obiekt handlowy i usługowy	- 18 – 22 m.p./1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej,
- zakład produkcyjny	- 22 – 30 m.p./100 zatrudnionych,
- szkoła	- 16 – 20 m.p./100 zatrudnionych,
- internat	- 12 – 16 m.p./100 zatrudnionych,
- biblioteka	- 14 – 16 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- restauracja, kawiarnia	- 20 – 24 m.p./100 miejsc konsumpcyjnych,
- kino, teatr	- 20 – 24 m.p./100 miejsc widowiskowych,
- obiekt sportowy	- 10 – 18 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- szpital	- 3 – 5 m.p./10 łóżek,
- przychodnia zdrowia	- 17 – 22 m.p./1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej,
- klub, dom kultury	- 16 – 18 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- hotel	- 15 – 20 m.p./100 miejsc hotelowych,
- dom rencisty	- 5 – 8 m.p./100 mieszkańców,
- stacja paliw	- 8 – 10 m.p./1 obiekt,
- stacja obsługi samochodów	- 4 – 7 m.p./1 stanowisko naprawcze,
- ogródki działkowe	- 20 – 22 m.p./100 działek,

- 9) obowiązuje zabezpieczenie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb mieszkańców w obrębie terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej i małych domów mieszkalnych oraz w obrębie działki zabudowy jednorodzinnej,
- 10) na terenach oznaczonych w planie symbolem P-Ps należy zabezpieczyć 100% miejsc parkingowych dla potrzeb tej strefy, w tym minimum 80% w granicach działki, a 20% w obrębie przyległego układu ulicznego,
- 11) miejsca postojowe dla usług i obiektów o innych funkcjach należy w 100% zabezpieczyć w obrębie własnej działki wg wskaźników określonych w pkt. 8 lit. c),
- 12) wprowadza się obowiązek każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej w przypadku obiektów:
  - a) rurociągi gazowe > DN-500; napowietrzne linie elektroenergetyczne > 110kV,
  - b) odwierty górnicze w strefie ochronnej i dla H 50 m n.p.t.,
  - c) maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej,
  - d) elektrownie wiatrowe; przebieg autostrad,
  - e) wszelkie inne obiekty o wysokości powyżej 50m n.p.t..

## **§ 10.**

Ustala się dla obszaru planu następujące warunki w zakresie podziału i scalania istniejących działek:

- 1) działki budowlane, powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową zgodną z ustaleniami planu oraz z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 2) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie jest możliwy po ustanowieniu służebności drogowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 3) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych, bądź w wyniku zniesienia własności (scalanie działek) w ramach tej samej jednostki strukturalnej, o ile ustalenia szczegółowe planu dotyczące tej jednostki strukturalnej nie stanowią inaczej,
- 4) jeżeli przy dokonywaniu podziałów terenu zaistnieje konieczność wydzielenia działek gruntu pod komunikację publiczną, należy przed podziałem sporządzić koncepcję zagospodarowania tego terenu, określającą linie rozgraniczające układy komunikacyjne, oraz rodzaje zabudowy z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu i przepisów szczególnych. Koncepcję winna opracować osoba posiadająca uprawnienia urbanistyczne lub uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

## **ROZDZIAŁ III**

## Ustalenia szczegółowe

### § 11.

1. Ustala się strefę terenów zabudowy mieszkaniowej, w której skład wchodzi:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone w planie symbolem – **MW**,
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone w planie symbolem – **MM**,
  - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone w planie symbolem – **MN**,
  - 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone w planie symbolem – **MNU**,
  - 5) tereny zabudowy mieszkaniowej, rezydencjonalnej, oznaczone w planie symbolem – **MNL**,
  - 6) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone w planie symbolem – **MR**.
  
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1 zawarte w ust. od 3 do 8 wraz z ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w rozdziale II i ustaleniami §§ 18 i 19, stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
  
3. W strefie terenów zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**:
  - 1) podstawowym przeznaczeniem terenu są:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
    - b) usługi podstawowe,
    - c) tereny zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom funkcji podstawowej, wraz z małą architekturą,
  - 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenu są:
    - a) usługi ogólnomiejskie, gminne i rejonowe stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego,
    - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnomiejskie i lokalne dla obsługi terenów MW,
  - 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenu są:
    - a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej,
    - b) parkingi,
    - c) garaże,
    - d) obiekty usługowo - produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym itp.,
  - 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
    - a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
    - b) nie będą zajmowały więcej niż 30% obszaru strefy,
  - 5) na terenie zabudowy mieszkaniowej MW ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy brutto od 0,4 do 0,9,
  - b) na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy przyjmować odpowiednie wskaźniki programowe miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wg zestawienia określonego w § 9, pkt 8, lit. c),
  - c) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca - do utrzymania i bieżącej modernizacji z możliwością rozbudowy lub całkowitej wymiany, oraz zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego przeznaczenia terenu określonego w pkt. od 1) do 3),
  - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej - maksimum do 5 kondygnacji naziemnych, przy czym uzupełniająca zabudowa wielorodzinna winna być realizowana jako maksimum 3 kondygnacje,
  - e) obsługę komunikacyjną zewnętrzną zapewnią istniejące ulice układu miejskiego m.in.: ul. Rzemieślnicza i przedłużenie ul. Reymonta w kierunku południowym oraz sieć ulic lokalnych, dojazdowych, osiedlowych o ustaleniach określonych jak w § 18,
  - f) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 19.
4. W strefie terenów zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MM**:
- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, bliźniacza oraz zwarta: szeregowa lub atrialna,
    - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów kilkumieszkańczych,
    - c) usługi podstawowe wolnostojące i wbudowane, dostosowane do programu mieszkaniowego,
    - d) komunikacja lokalna i parkingi dostosowane do programu mieszkaniowego,
    - e) zieleń otwarta ogólnodostępna i towarzysząca obiektom funkcji podstawowych,
  - 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
    - a) zabudowa wielorodzinna,
    - b) administracja i usługi ogólnomiejskie, gminne i rejonowe, stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego z zielenią towarzyszącą,
    - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnomiejskie i związane z obsługą terenów MM,
    - d) zieleń przydomowa na działkach zabudowy jednorodzinnej i małych domów kilkumieszkańczych,
  - 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenu są:
    - a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej,
    - b) obiekty usługowo - produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym itp.,
  - 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
    - a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
    - b) nie będą zajmowały więcej niż 40% strefy,

- 5) na terenie zabudowy mieszkaniowej MM ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2 – 0,9,
  - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
  - c) na terenach MM obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej,
  - d) na terenach zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług należy przyjmować odpowiednie wskaźniki programowe miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wg zestawienia określonego w § 9, pkt 8), lit. c),
  - e) na działkach, w zespołach zabudowy jednorodzinnej, lub małych domów mieszkalnych, kilkurodzinnych, można lokalizować garaże indywidualne wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe) oraz obiekty towarzyszące gospodarcze wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, zajmujące do 5% powierzchni działki,
  - f) w nowych zespołach zabudowy jednorodzinnej, ewentualnie przy wtórnym podziale działek należy stosować następujące zasady:
    - powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą minimum 500 m<sup>2</sup>; maksymalnie 1500 m<sup>2</sup> ; w zabudowie zwartej minimum 300 m<sup>2</sup>, a maksimum 600 m<sup>2</sup>,
    - wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 18,0 m, bliźniaczej minimum 10,0 m, zwartej minimum 6,0 m,
    - minimalna głębokość działki 25,0 m,
  - g) zwiększenie powierzchni działek mieszkaniowych, o których mowa w ppkt. f), na których przewiduje się dodatkowo lokalizację usługi oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową, uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
  - h) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki w zabudowie mieszkaniowo-usługowej lub wyłącznie usługowej,
  - i) na terenach zespołów zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki w zabudowie zwartej i 40% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i małych domów mieszkalnych kilkurodzinnych,
  - j) zielen przydomowa winna stanowić minimum 30% pow. działki w zabudowie jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych i minimum 20% na pozostałych działkach z wyłączeniem terenów zespołów zabudowy wielorodzinnej,
  - k) na terenach zespołów zabudowy wielorodzinnej należy realizować tereny zieleni urządzonej otwartej wraz z małą architekturą stosując minimalny wskaźnik: 8 m<sup>2</sup> zieleni rekreacyjnej na każde 20-25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań na terenie zabudowy netto,
  - l) wysokość zabudowy mieszkaniowej w zespołach zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych, kilkurodzinnych, od I do II kondygnacji z dopuszczeniem III kondygnacji w poddaszu użytkowym, a dla zabudowy wielorodzinnej maksimum III kondygnacje,
  - ł) dachy wielospadowe o minimalnym nachyleniu 22° i maksymalnym 45° lub mansardowe,

- m) obsługę komunikacyjną zewnętrzną zapewnią istniejące i projektowane ulice lokalnego układu miejskiego KZ i KL oraz sieć ulic dojazdowych wewnątrzblokowych KD o ustaleniach określonych w § 18,
- n) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 19.

5. W strefie terenu zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi podstawowe,
  - c) komunikacja lokalna i parkingi dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej,
  - d) zieleń towarzysząca obiektom funkcji podstawowych,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów mieszkalnych, kilkurodzinnych,
  - b) administracja i usługi ogólnomiejskie, gminne i rejonowe, stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego z zielenią towarzyszącą,
  - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia, infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnomiejskie i związane z obsługą terenów MN,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
  - a) obiekty kubaturowe, towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej m.in.: garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),
  - b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza – wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, zajmująca do 5% powierzchni działki,
  - c) obiekty usługowo – produkcyjne, nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym itp.,
- 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
  - a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
  - b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu MN,
- 5) na terenie zabudowy mieszkaniowej MN ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2 do 0,6,
  - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
  - c) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe wg zestawienia określonego w § 9, pkt 8), lit. c),
  - d) w nowych zespołach zabudowy jednorodzinnej, ewentualnie przy wtórnym podziale działek należy stosować następujące zasady:
    - powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500 m<sup>2</sup>, maksimum 1500 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350 m<sup>2</sup>, maksimum 1000 m<sup>2</sup>,

- wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 18,0 m a w zabudowie bliźniaczej minimum 10,0 m<sup>2</sup>,
- minimalna głębokość działki 25,0 m,
- e) powierzchnie działek mieszkaniowych, o których mowa w ppkt. d), na których przewiduje się dodatkowo usługę oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
- f) dopuszcza się zabudowę do 40% powierzchni działki w zabudowie jednorodzinnej i do 50% powierzchni działki mieszkaniowo-usługowej lub wyłącznie usługowej,
- g) zieleń przydomowa winna stanowić minimum 30% pow. działki w zabudowie wyłącznie mieszkaniowej i minimum 20% na pozostałych działkach,
- h) wysokość zabudowy od I do II kondygnacji z dopuszczeniem III kondygnacji w poddaszu użytkowym,
- i) na terenie MN obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu określone w § 6,
- j) obsługę komunikacyjną zewnętrzną zapewnią istniejące ulice układu podstawowego i ponadpodstawowego miejskiego KZ i KL oraz sieć ulic dojazdowych wewnątrzblokowych KD, o ustaleniach określonych w § 18,
- k) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 19.

6. W strefie terenu zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu

**MNU:**

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa z usługami wbudowanymi o charakterze pierzejowym, wzdłuż ulic,
  - c) usługi ogólnomiejskie, gminne i rejonowe na wyodrębnionych działkach,
  - d) komunikacja lokalna i parkingi dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej,
  - e) zieleń towarzysząca obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów mieszkalnych, kilkurodzinnych,
  - b) usługi podstawowe o charakterze lokalnym,
  - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji ogólnomiejskie i związane z obsługą terenów MNU,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
  - a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej,
  - b) obiekty usługowo - produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym itp.,
- 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
  - a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
  - b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu MNU,
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej MNU ustala się jako obowiązujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:



- a) wskaźnik intensywności zabudowy brutto: 0,2 – 0,6
  - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowo-usługowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
  - c) na działkach zabudowy mieszkaniowej można realizować m.in.:
    - garaże indywidualne, wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych, maksymalnie 1 garaż na 1 mieszkanie i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t, maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe,
    - budynek gospodarczy wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
  - d) pozostałe zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy jak dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN tj. zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 5 pkt 5) litery: c), d), e), f), g), h), i), j), k).
7. W strefie terenów zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNL**:
- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu są:
    - a) zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, rezydencjonalna,
    - b) usługi podstawowe dostosowane do programu mieszkalnictwa, wolnostojące lub wbudowane,
    - c) komunikacja lokalna i parkingi, dostosowane do programu mieszkaniowego,
  - 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenu są:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów kilku-mieszkaniowych,
    - b) usługi ogólnomiejskie gminne lub rejonowe z zielenią towarzyszącą,
    - c) zieleń leśna,
  - 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenu są:
    - a) obiekty kubaturowe, towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej,
    - b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnomiejskie i związane z obsługą terenów MNL,
    - c) wyodrębnione w obrębie kubatur budynków mieszkalnych powierzchnie usług nieuciążliwych m.in.: pracowni fotograficznych, krawieckich, gabinetów lekarskich, kosmetycznych itp.,
  - 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
    - a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
    - b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu MNL,
  - 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej MNL ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,1 do 0,4,
    - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
    - c) na działkach zabudowy mieszkaniowej można realizować m.in.:
      - garaże indywidualne wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),

- budynek gospodarczo-składowy wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, zajmujący do 5% powierzchni działki,
  - d) na terenach MNL obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji jakichkolwiek inwestycji przemysłowych, składowych, baz oraz obiektów obsługi komunikacji m.in.: stacji paliw, obsługi motoryzacyjno-diagnostycznej, warsztatów naprawczych, lakierniczych itp.,
  - e) na terenach MNL należy zapewnić 100% miejsc parkingowych na własnych działkach zarówno mieszkaniowych jak i usługowych stosując odpowiednie wskaźniki programowe wg zestawienia określonego w § 9, pkt 8) lit., c),
  - f) obowiązuje zakaz realizacji szczelnych nawierzchni parkingów oraz obowiązek utrzymania 50% drzewostanu w obrębie wielkopłaszczyznowych terenów przewidzianych pod parkowanie pojazdów samochodowych,
  - g) w nowych zespołach zabudowy jednorodzinnej, ewentualnie przy wtórnym podziale działek należy stosować następujące zasady:
    - typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,
    - powierzchnia działki, bez względu na typ zabudowy, pod zabudowę jednorodziną, rezydencjonalną, od 1000 m<sup>2</sup> do 2500 m<sup>2</sup>,
    - wymiary frontów działek, bez względu na typ zabudowy, minimum 20,0 m,
    - maksymalna powierzchnia zabudowy działek 25%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy małych domów kilkumieszkańczych - 0,55 netto,
  - h) fragmenty obszarów niezalesionych mogą być zagospodarowane i zabudowane na zasadach określonych jak dla terenów zabudowy MN określonych w ust. 5 pkt.5),
  - i) powierzchnia terenu działki przewidziana pod lokalizację usługi winna być przyjmowana w zależności od wymogów funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
  - j) wysokość zabudowy - maksimum 2 kondygnacje naziemne, przy czym druga w poddaszu użytkowym,
  - k) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MNL zapewnią istniejące projektowane ulice układu podstawowego i ponadpodstawowego miejskiego KZ i KL oraz sieć ulic dojazdowych KD o ustaleniach określonych w § 18,
  - l) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 19.
- 8. W strefie terenów zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1 wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, oznaczone w planie symbolem **MR**:**
- 1) podstawowym przeznaczeniem terenu są:
    - a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
    - b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
    - c) cieplarnie i szklarnie wraz z niezbędną zabudową towarzyszącą,
  - 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenu są:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w enklawach zabudowy zagrodowej,
    - b) usługi podstawowe nieuciążliwe związane z obsługą zabudowy mieszkaniowej MR,
    - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnomiejskie i związane z obsługą terenów MR,
  - 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:

- a) nieuciążliwe usługi związane z obsługą strefy produkcyjnej rolnictwa,
  - b) nieuciążliwe dla funkcji podstawowych i uzupełniających zakłady rzemieślnicze i usługi stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego,
- 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
- a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów funkcji podstawowej,
  - b) nie będą zajmowały więcej niż 40% powierzchni terenów MR,
- 5) na terenie zabudowy mieszkaniowej MR ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
  - b) obowiązuje realizacja miejsc parkingowych w obrębie własnych działek stosując odpowiednie wskaźniki programowe wg zestawienia określonego w §9, pkt 8), lit. c),
  - c) na terenach MR przy wydzielaniu nowych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej obowiązują następujące zasady:
    - powierzchnia siedliska rolnego, w zabudowie zagrodowej MR, wynosić winna około 2000-2500 m<sup>2</sup>, a szerokość frontu minimum 26,0 m,
    - powierzchnia działki jednorodzinnej w enklawach zabudowy siedliskowej winna wynosić minimum 500 m<sup>2</sup> przy szerokości frontu minimum 18,0 m.
  - d) gabaryty i formy zabudowy winny nawiązywać do dobrych tradycji budownictwa wiejskiego tj. dom mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym, z dachem dwuspadowym równoramiennym o nachyleniu około 45° z okapem,
  - e) odstępstwa od ustaleń zawartych w ppkt. d) można stosować pod warunkiem zachowania wysokości zabudowy maksimum 3 kondygnacje w tym trzecia w poddaszu użytkowym i dachów wielospadowych o nachyleniu od 20° do 45° lub mansardowych, przy czym całkowita wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do najwyższej położonego punktu dachu nie może przekraczać 10,0 m,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy powierzchni działki 30%,
  - g) dopuszcza się zwiększenie powierzchni działek, o których mowa w ppkt. c), na których oprócz programu podstawowego lokalizowane są usługi do wielkości wynikających z wymagań funkcjonalnych lub technologicznych,
  - h) zabudowa jednorodzinna, lokalizowana w enklawach zabudowy zagrodowej, może być realizowana jako jedno lub dwutraktowa, w linii zabudowy utrwalonej,
  - i) dopuszcza się realizację, w obrębie siedliska rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ppkt. h),
  - j) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MR zapewnią istniejące ulice i drogi układu lokalnego i ponadlokalnego KZ, KL i KD oraz drogi wewnętrzne dojazdowe do działek usytuowanych w drugiej linii zabudowy o ustaleniach określonych w § 18,
  - k) obsługę z zakresu infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 19.

## § 12.

1. Ustala się strefę terenów zabudowy usługowej na wydzielonych działkach, w której skład wchodzi:
  - 1) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP** oraz wyróżnikiem liczbowym uściślającym rodzaj usługi publicznej,
  - 2) tereny zabudowy usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** i wyróżnikiem liczbowym uściślającym rodzaj usługi.
  
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte w ust. 3 i 4 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu zawartymi w rozdziale II i ustaleniami §§ 18 i 19 stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
  
3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usług publicznych **UP**, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - UP1 – tereny usług administracji,
  - UP2 – tereny usług kultury,
  - UP3 – tereny usług kultu religijnego,
  - UP4 – tereny usług oświaty,
  - UP5 – tereny usług zdrowia i ochrony socjalnej,
  - UP6 – tereny usług łączności,
  - UP7 – tereny usług sportu ogólnomiejskiego,
  - UP8 – tereny usług publicznych innych,
  - 1) podstawowym przeznaczeniem terenów UP są:
    - a) obiekty usług administracji, kultury, oświaty, ochrony zdrowia i ochrony socjalnej, obiekty sakralne, łączności, sportu itp., z dopuszczeniem wzajemnej wymienności usług,
    - b) zieleń towarzysząca min. 20% powierzchni działki, na której zlokalizowana jest usługa,
  - 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów UP są:
    - a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu podstawowego,
    - b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
    - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnomiejskie i związane z obsługą terenów strefy,
  - 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym, nie zakłócającym funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego,
  - 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
    - a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
    - b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenu działki, na której zlokalizowana jest usługa,
  - 5) na terenach zabudowy terenów usług publicznych UP ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
    - a) wskaźnik intensywności zabudowy brutto: 0,4 do 0,9,
    - b) istniejąca zabudowa terenów usług publicznych może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji, oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,

- c) na terenach usług publicznych obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w § 9, pkt 8), lit. c),
- d) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę publiczną uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
- e) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
- f) wysokość budynków do 11,0 m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
- g) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45° lub mansardowe,
- h) inny kształt dachu niż określony w pkt. g) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz miejski,
- i) nieprzekraczalne linie zabudowy jak w § 18,
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zielenią towarzyszącą, z zastrzeżeniem ppkt. k),
- k) na działkach przeznaczonych pod usługę sportu ogólnomiejskiego, urządzenia i obiekty sportowe z zielenią towarzyszącą, winny stanowić minimum 65% powierzchni działki, a pozostałe 35% to parkingi, dojazdy gospodarcze, obiekty i usługi towarzyszące itp.,
- l) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
- ł) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi winna nie przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
- m) na terenach usług położonych w obrębie terenów śródmiejskich obowiązują ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury i krajobrazu, zawarte w § 6,
- n) obsługę komunikacyjną terenów usług publicznych zapewnią istniejące ulice układu podstawowego i ponadpodstawowego ogólnomiejskiego oraz sieć ulic dojazdowych o ustaleniach zawartych w § 18,
- o) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 19.

**4. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usług komercyjnych **U**, oznaczone na rysunku planu symbolami:**

- U1 – tereny usług handlu,
- U2 – tereny usług gastronomii,
- U3 – tereny usług rzemiosła,
- U4 – tereny usług turystyki,
- U5 – tereny usług wymienionych w ppkt. a), b), c) lub innych nieuciążliwych,

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
  - a) obiekty pod usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, turystyki i usług innych, niepublicznych, z dopuszczeniem wzajemnej wymienności usług,
  - b) zielenią towarzyszącą od 20% do 50% powierzchni terenu, w zależności od rodzaju usługi,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
  - a) zabudowa mieszkaniowa towarzysząca usługom,
  - b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,

- c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnomiejskie i związane z obsługą terenów strefy,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są usługi publiczne,
- 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
  - a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
  - b) nie będą zajmowały więcej niż 35% powierzchni działki, na której zlokalizowana jest usługa,
- 5) na terenach zabudowy terenów usług komercyjnych U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
  - a) intensywność zabudowy brutto: 0,6 do 1,0,
  - b) istniejąca zabudowa usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
  - c) dla każdej inwestycji usługowej obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w § 9, pkt 8), lit. c),
  - d) budynki i obiekty użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
  - e) na terenie usługi turystycznej U4 obowiązują przepisy szczególne z zakresu prawa wodnego, w szczególności ochrony terenów zalewowych, zagrożonych powodzią, oraz ustalenia zawarte w § 8,
  - f) pozostałe ustalenia jak w ust. 3 pkt. 5) lit.: d), e), f), g), h), i), j), k), l), ł), m), n), o).

### § 13.

1. Ustala się strefę terenów obiektów wytwórczości i składowania, oznaczonych na rysunku planu symbolem **P-Ps**.
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w rozdziale II i ustaleniami § 18 i 19, stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W strefie terenów P-Ps obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
    - a) obiekty przemysłowe,
    - b) obiekty składowe i magazynowe wraz z terenami składowania,
    - c) bazy budowlane i transportowe,
  - 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
    - a) komunikacja wewnętrzna, dojazdowa,
    - b) parkingi,
    - c) zieleń izolacyjna w celu całkowitej likwidacji uciążliwości zewnętrznej dla terenów sąsiednich,
    - d) obiekty obsługi gospodarki komunalnej,
    - e) obiekty i urządzenia obsługi systemów infrastruktury technicznej,
    - f) obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła,
    - g) obiekty administracji i usług towarzyszących funkcji podstawowej terenów,
    - h) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,

- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
  - a) usługi handlowe, w tym usługi handlu hurtowego,
  - b) targowiska otwarte, hale targowe,
  - c) usługi inne, nie wymagające rejonizacji na obszarach stref zainwestowania miejskiego,
  - d) mieszkalnictwo dla potrzeb funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego w rozmiarach uzasadnionych wymaganiami technologicznymi oraz dla właścicieli prawnych użytkowników obiektów,
- 4) obiekty i urządzenia funkcji uzupełniających mogą zajmować maksimum 40% powierzchni terenów,
- 5) istniejąca zabudowa w obrębie terenów, oznaczonych P-Ps, przewidziana jest do utrzymania, modernizacji, wymiany lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenów,
- 6) zainwestowanie dopuszczalne określone w pkt. 3) ppkt. d) należy realizować jako wbudowane lub wolnostojące na wyodrębnionym fragmencie terenu działki, wśród zieleni, z osobnym wjazdem zewnętrznym,
- 7) wielkość działki wynikać winna z programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
- 8) ustala się następujące zasady zagospodarowania działek:
  - a) zabudowę należy strefować: z frontu wydzielić strefę administracyjno-biurową z parkingami itp. obiektami, a w głębi strefę produkcyjno-gospodarczo-składową; część wolnostojącą, mieszkaniową i usługową należy sytuować w części terenu wydzielonej jak w pkt. 6),
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy jak w § 18,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% należy przeznaczyć pod zielenią. Pozostały teren to parkingi, dojścia, place itp. elementy zagospodarowania,
  - d) na terenach strefy P-Ps obowiązuje zapewnienie 80% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki wg wskaźników programowych zawartych w § 9, pkt. 8) lit. c; pozostałe 20% zapewnić należy w obrębie przyległego układu ulicznego,
  - e) ogrodzenia frontowe należy realizować w linii nie przekraczającej linii rozgraniczenia działki z ulicą.  
Dopuszcza się realizację ogrodzeń pomiędzy działkami jako pełne o wysokości maksimum 2,20 m od poziomu terenu,
- 9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
  - a) zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
  - b) wysokość budynków - do 11,0 m liczona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu dachu, za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: wieże, kominy, maszty itp. elementy, niezbędne dla funkcjonowania obiektów określonych w ust.3, pkt.: 1), 2), 3),
  - c) dachy o różnorodnych kształtach i formach tworzących kompozycyjną całość. Maksymalne nachylenie połaci do 45°,
- 10) zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów strefy zapewnią: sieć istniejących i projektowanych ulic układu miejskiego oraz sieć ulic wewnętrznych dojazdowych, o ustaleniach określonych jak w § 18,
- 11) obsługa strefy w zakresie infrastruktury technicznej nastąpi wg zasad i ustaleń zawartych w § 19,

12) istniejące podziały geodezyjne wewnątrz terenów strefy mogą ulegać zmianie poprzez scalanie działek i nowe podziały geodezyjne, na podstawie decyzji administracyjnych, wydawanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi, poprzedzonej koncepcją zagospodarowania terenu sporządzoną przez osobę uprawnioną.

#### **§ 14.**

1. Ustala się strefę terenów zieleni urządzonej, w której skład wchodzi:

- 1) tereny parków, zieleńców i skwerów – oznaczone na rysunku planu symbolem **Zu**,
- 2) tereny cmentarzy – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
- 3) tereny ogrodów działkowych – oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte w ust. 3, 4 i 5 wraz z ustaleniami §§ 18 i 19 stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie terenów zieleni urządzonej wyznacza się tereny parków, zieleńców, skwerów, oznaczone na rysunku planu symbolem **Zu**, na których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów jest zieleń urządzona parkowa i skwerowa z przewagą wysokiej,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenu są:
  - a) urządzenia i tereny sportowe ogólnodostępne o funkcji rekreacji codziennej,
  - b) zieleń niska: krzewy i drzewa ozdobne,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenu są:
  - a) pomniki, obeliski
  - b) obiekty małej architektury ogrodowej,
  - c) obiekty sanitarne,
  - d) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnomiejskie i lokalne dla obsługi terenów Zu,
- 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej, o których mowa w pkt. 2 lit. a) i w pkt. 3 lit. od a) do d) można realizować pod warunkiem, że stanowić będą maksymalnie 5% powierzchni terenów Zu,
- 5) na terenach Zu ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów:
  - a) zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień z wyłączeniem działań związanych z bezpieczeństwem ludzi i zabiegami pielęgnacyjnymi,
  - b) realizacja urządzeń i obiektów przeznaczenia uzupełniającego lub dopuszczalnego winna być poprzedzona inwentaryzacją istniejącego drzewostanu wraz z jego oceną, a następnie w maksymalny sposób ochronny uwzględniona w planach zagospodarowania terenów Zu,
  - c) obiekty i urządzenia przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego winna cechować wysoka estetyka formy i kształtu, nie naruszająca walorów przestrzeni otwartych, zielonych, jakimi winny być parki, zieleńce i skwery miejskie,
  - d) zagospodarowanie terenów Zu winno spełniać warunki dostępności użytkowania przestrzeni publicznych przez osoby niepełnosprawne,
  - e) teren Zu przy ul. Spacerowej winien mieć charakter parku leśnego.



4. W strefie terenów zieleni urządzonej wyznacza się tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **ZC1 i ZC2**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
  - a) tereny grzebalne wraz z systemem dojść pieszych i dojazdów,
  - b) zieleń urządzona wysoka i niska,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
  - a) obiekty kultowe,
  - b) obiekty obsługi związane bezpośrednio z funkcją podstawową,
  - c) parkingi,
  - d) mała architektura,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenu są terenowe liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej związane z obsługą podstawowych i uzupełniających funkcji terenu,
- 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej mogą stanowić maksimum 15% powierzchni terenów cmentarzy,
- 5) ustalenia zawarte w pkt. 1), 2), 3), 4) nie dotyczą terenu ZC1,
- 6) na terenie ZC1, będącym nieczynnym cmentarzem żydowskim, tzw. Kirkutem, obowiązują następujące odrębne ustalenia:
  - a) podstawową funkcją terenu jest zieleń istniejąca, projektowana i urządzona,
  - b) nie przewiduje się możliwości ponownego uruchomienia funkcji grzebalnych,
  - c) teren należy traktować jako miejsce pamięci o znaczeniu historycznym i jako obiekt dziedzictwa kultury,
  - d) na terenie ZC1 dopuszcza się lokalizację obelisków, pomników, obiektów małej architektury itp.,
  - e) uporządkowanie i zagospodarowanie należy realizować z uwzględnieniem wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- 7) na terenach ZC2 ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów:
  - a) przy adaptacji istniejących terenów cmentarzy i zakładaniu nowoprojektowanych, należy stosować wymogi przepisów szczególnych i odrębnych,
  - b) obowiązuje ochrona i adaptacja istniejącej wartościowej zieleni,
  - c) obowiązuje ochrona wartości zabytkowych i estetycznych,
  - d) istniejąca brama wejściowa na cmentarz położony przy ul. Krakowskiej podlega ochronie konserwatorskiej jako zabytek wpisany do rejestru zabytków,
  - e) wokół cmentarzy należy zachować odpowiednie odległości sanitarne zabudowy oraz położenia cieków wodnych, wykorzystywanych do celów gospodarki komunalnej, ustalone wg obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

5. W strefie terenów zieleni urządzonej wyznacza się tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są działki upraw ogrodniczo-warzywnych,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
  - a) altany ogrodowe,
  - b) urządzenia i obiekty niezbędne do uprawy działek,
  - c) sieć alejek i ścieżek pieszych,
  - d) urządzenia i obiekty społeczne i sanitarne,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:

- a) infrastruktura techniczna obsługująca teren ogrodów,
- b) parkingi,
- c) ciągi pieszo-jezdne,
- 4) zagospodarowanie ogrodów istniejących - do adaptacji i porządkowania,
- 5) sposób zagospodarowania nowych terenów winien spełniać wymogi obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

### **§ 15.**

1. Ustala się strefę terenów obiektów i urządzeń obsługi komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **TU**.
2. Jako przeznaczenie podstawowe strefy ustala się:
  - 1) tereny urządzeń komunikacji,
  - 2) tereny obsługi komunikacji m.in. dworce, stacje diagnostyczne, stacje naprawcze, stacje paliw itp.,
  - 3) tereny zieleni.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające i dopuszczalne ustala się:
  - 1) usługi komercyjne towarzyszące funkcjom przeznaczenia podstawowego,
  - 2) parkingi, pasy postojowe,
  - 3) tereny urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
4. Obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
  - 1) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
  - 2) nie będą zajmowały więcej niż 30% obszaru strefy.
5. Dla terenów wydzielonych w strefie obowiązują ustalenia ogólne planu i strefy zawarte w rozdziale II i §§ 18 i 19 oraz następujące ustalenia szczegółowe:
  - 1) istniejąca zabudowa do adaptacji, przebudowy, rozbudowy, wymiany, ewentualnie do zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania przeznaczenia określonego w ust. 2 i 3,
  - 2) wjazdy i wyjazdy na teren wydzielony w strefie należy każdorazowo uzgodnić z zarządcą właściwej drogi,
  - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne ustalone zgodnie z § 18 dla drogi, przy której zlokalizowana jest inwestycja funkcji podstawowej w strefie,
  - 4) wzajemne usytuowanie obiektów i urządzeń, lokalizowanych na terenie strefy TU, jak i odległości od zabudowy terenów przyległych, należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 5) zieleń towarzysząca podstawowym funkcjom terenów w strefie winna stanowić minimum 20% powierzchni terenu wydzielonego w strefie,
  - 6) wysokość zabudowy dostosowana winna być do wysokości zabudowy terenów przyległych,
  - 7) kształt, gabaryty, forma zabudowy winna harmonizować z otoczeniem,
  - 8) ewentualna uciążliwość inwestycji dla podstawowych funkcji terenów przyległych winna nie przekraczać granic lokalizacji tej inwestycji,
  - 9) na terenach wydzielonych w strefie obowiązują wskaźniki zabezpieczenia ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych wg ustaleń zawartych w §9 pkt. 8) lit. c),

- 10) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi jak w § 19,
- 11) obsługę komunikacyjną zewnętrzną zapewnią istniejące ulice lokalnego i ponadlokalnego układu miejskiego: na warunkach jak w §18.

## **§ 16.**

1. Ustala się strefę terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzi:
  - 1) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **IK**,
  - 2) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone na rysunku planu symbolem **IW**,
  - 3) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **IE**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1), są:
  - 1) oczyszczalnie ścieków komunalnych,
  - 2) pompownie ścieków.
3. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2), są:
  - 1) tereny ujęć wody,
  - 2) tereny stacji uzdatniania wody,
  - 3) tereny przepompowni wody.
4. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 pkt. 3), są:
  - 1) główne punkty zasilania,
  - 2) inne urządzenia elektroenergetyczne.
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 2), 3):
  - 1) istniejące urządzenia infrastruktury technicznej przewiduje się do adaptacji, rozbudowy, modernizacji, wymiany w zależności od potrzeb,
  - 2) dopuszcza się likwidację istniejących urządzeń infrastruktury i włączenie zwolnionych terenów do terenu strefy przyległej,
  - 3) wszelkie nowe działania inwestycyjne oraz określone w pkt. 1) i 2) mogą nastąpić za zgodą i na warunkach dystrybutora i eksploatatora sieci i urządzeń infrastruktury.

## **§ 17.**

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w skład której wchodzi:
  - 1) tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**,
  - 2) tereny łąkowo-leśne, źródłiskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., w tym:
    - a) tereny o charakterze naturalnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ1**,
    - b) tereny o charakterze w części wypoczynkowo-rekreacyjnym, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ2**,

- 3) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**.
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte w ust. 3, 4, 5, 6, 7 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu zawartymi w rozdziale II i ustaleniami §§ 18 i 19 stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych **RL**, o których mowa w ust. 1 pkt 1):
  - 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RL** są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,
  - 2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
  - 3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, przeciwoerozyjne i stały element krajobrazowy,
  - 4) tereny lasów, mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego zgodnie z zasadami udostępniania lasów określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
  - 5) wyklucza się wykorzystywanie terenów leśnych dla funkcji osadniczych nie związanych z gospodarką leśną,
  - 6) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.
4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych **RZ1 i RZ2**, o których mowa w ust. 1 pkt 2):
  - 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RZ1 i RZ2** są użytki zielone, łąkowo-leśne, tereny źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków, tereny wód powierzchniowych, tereny przewidziane do zalesień itp.,
  - 2) ścisłej ochronie podlegają: przyrodnicza struktura zieleni wysokiej, średniej i niskiej dolin rzek i cieków wodnych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system korytarzy i ciągów ekologicznych, ostoi dla zwierząt i roślin,
  - 3) należy stosować wyłącznie biologiczną obudowę rzek i cieków, a w przypadku ich regulacji, unikania prostowania i skracania koryta. Zabezpieczenie koryt rzek i cieków przed erozją powinno się odbywać przez „zabudowę” roślinnością najniższych terenów,
  - 4) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych” i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne. Istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane do utrzymania i bieżącej modernizacji,
  - 5) tereny **RZ2** mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
    - a) ruch turystyczny pieszy może odbywać się po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,
    - b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,

- c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania itp. urządzeń wypoczynku i rekreacji,
  - d) dopuszcza się realizację obiektów związanych ze sportami wodnymi,
  - e) elementy trwałe zagospodarowania, o których mowa w ppkt. a) do d) można realizować jedynie na terenach, dla których uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- 6) zalesianie terenów winno następować sukcesywnie, zgodnie z opracowanym dokumentem dotyczącym ustalenia granic rolno-leśnych na terenie miasta i gminy Białobrzegi, za wyjątkiem doliny Pilicy,
  - 7) obowiązuje na terenach RZ1 i RZ2 zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną z zastrzeżeniem pkt. 5) i ust. 6 i 7.  
Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości minimum 3 ha. Zabudowę siedliska należy lokalizować wyłącznie poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
  - 8) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
  - 9) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
    - a) wymianę i modernizację zabudowy,
    - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki, wyłącznie poza terenami zalewowymi,
    - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
  - 10) istniejące trasy komunikacji publicznej do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
  - 11) zabudowa, o której umowa w pkt. 7), 8) i 9), może być realizowana i odtwarzana w odległości minimum 25 m od brzegów rzek i strumieni,
  - 12) mniejsze kompleksy leśne, wśród pól, łąk i dolin rzecznych, nie oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie i zagospodarowaniu jak tereny lasów, o których mowa w ust. 3,
  - 13) w celu zabezpieczenia terenów zainwestowanych trwale, oraz mogących być w podobny sposób zagospodarowanych, zgodnie z ustaleniami planu, należy przewidzieć budowę urządzeń przeciwpowodziowych tj. wałów ochronnych od strony rzeki Pilicy i jej dopływów.
- 5. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych **RP**, o których mowa w ust. 1, pkt 3):**
- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów **RP** są tereny rolne: upraw polowych i sadowniczych,
  - 2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,
  - 3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:
    - a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,

- b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,
- 5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:
- a) nowe budynki gospodarcze o maksymalnej powierzchni użytkowej 30 m<sup>2</sup> dla właścicieli zamieszkałych daleko od arealu - po uzyskaniu opinii Rady Gminy,
  - b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji arealu uznanego przez Radę Gminy za wystarczający do funkcjonowania gospodarstwa lub w przypadku realizacji gospodarstwa specjalistycznego o charakterze uciążliwym w stosunku do zwartej zabudowy osadnictwa wiejskiego,
  - c) budynki mieszkalne i siedliska dla rolników, jeżeli stanowią one uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
  - d) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zagrody.
6. Na terenach otwartych, o których mowa w ust. 4 i 5, dopuszcza się realizację:
- 1) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie płodów rolnych, szklarnie, deszczownie oraz w wyjątkowych przypadkach obiekty przetwórstwa spożywczego itp., o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy, z zachowaniem następujących warunków:
    - a) realizacja inwestycji - poza terenami zalewowymi,
    - b) pozytywna opinia odpowiednich służb rolniczych w gminie i Rady Gminy oraz pozytywna uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 2) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
  - 3) urządzeń i obiektów obsługi przyległych tras komunikacyjnych tzw. miejsc obsługi podróżnych,
  - 4) obiektów obsługi turystyki, obiektów sportowych o otwartym charakterze, pod warunkiem zachowania i wykorzystania istniejących walorów krajobrazu naturalnego,
  - 5) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.-kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - 6) obiektów sakralnych, cmentarzy i kapliczek itp.
7. Wymienione w ust. 6 pkt. 1) do 6) obiekty, zaliczone do inwestycji nierolniczych, mogą być realizowane pod warunkiem uzyskania odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

## § 18.

1. Na obszarze planu ustala się następujący układ dróg publicznych:
- 1) istniejące ulice: Krakowska i Spacerowa, zapewniające główne połączenie miejskiego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tj. z drogą krajową ekspresową E-7 i zrealizowaną obwodnicą miasta, zostały sklasyfikowane jako ulice główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KG**,
  - 2) istniejące ulice:
    - a) Kościelna i Rzemieślnicza – będące alternatywnym przedłużeniem drogi krajowej, regionalnej nr 48 na kierunku Białostrzegi – Wyśmierzyce,

- b) Żeromskiego, na odcinku od ul. Rzemieślniczej w kierunku południowym, będąca przedłużeniem drogi Białobrzezi – Sucha – zostały sklasyfikowane jako ulice zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ**,
- 3) istniejące i projektowane ulice układu obsługującego, w skład którego wchodzi:
- a) ulice sklasyfikowane jako ulice lokalne w kl. „L”, na rysunku planu oznaczone liniami ciągłymi i symbolem **KL**, przy czym sieć ulic tej klasy może być uzupełniana na etapie realizacji planu,
  - b) ulice dojazdowe **KD**.
2. Istniejące ulice, o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 2), 3) przeznacza się do adaptacji, modernizacji i przebudowy itp.
3. Dla istniejących ulic wymienionych w ust. 1 pkt 1) oznaczonych symbolem **KG** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) ulice w części śródmiejskiej znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - 2) linie rozgraniczenia w strefie istniejącej zabudowy należy pozostawić bez zmian,
  - 3) poza istniejącym zainwestowaniem docelowe parametry to: szerokość w liniach rozgraniczenia wynosić winna od 25 m do 50 m,
  - 4) na terenach zainwestowanych dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy,
  - 5) na terenach niezabudowanych, przeznaczonych planem pod zainwestowanie miejskie, należy przyjąć minimalną linię zabudowy mieszkaniowej w odległości 40 m od krawędzi jezdni, a dla obiektów niemieszkalnych 25 m od krawędzi jezdni.
4. Dla istniejących ulic wymienionych w ust. 1 pkt 2) oznaczonych symbolem **KZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) linie rozgraniczenia w strefie istniejącej zabudowy zainwestowania miejskiego należy pozostawić bez zmian,
  - 2) poza istniejącym zainwestowaniem docelowe parametry to: szerokość w liniach rozgraniczenia powinna wynosić od 20 m do 50 m,
  - 3) na terenach niezabudowanych, przeznaczonych planem pod zainwestowanie miejskie, należy przyjąć linię zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej w odległości co najmniej 20 m od krawędzi jezdni,
  - 4) dopuszcza się lokalizację usług w pasie pomiędzy linią zabudowy, o której mowa w pkt. 3), a linią rozgraniczenia ulicy.
5. Dla istniejących i projektowanych ulic, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oznaczonych symbolami **KL** i **KD** ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia ulic KL i KD na terenach istniejącego zainwestowania miejskiego pozostaje bez zmian,
  - 2) dla ulic projektowanych KL należy przyjmować szerokość w liniach rozgraniczenia od 12 m do 15 m, a KD od 10 m do 15 m, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
  - 3) przy ulicach KL nową zabudowę mieszkaniową, jednorodziną, należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni, a wielorodziną minimum 20 m od krawędzi jezdni,
  - 4) dopuszcza się realizację obiektów usługowych w linii rozgraniczenia ulic lokalnych KL pod warunkiem zapewnienia widoczności i bezpieczeństwa ruchu, z wy-

- jątkiem skrzyżowań i ulic o szerokości w liniach rozgraniczenia mniejszych niż 15,0 m,
- 5) na terenach niezabudowanych, przewidzianych w planie pod zainwestowanie miejskie, należy przyjąć minimalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni ulicy KD dla obiektów niemieszkalnych i 10,0 dla obiektów mieszkalnych,
  - 6) na terenach istniejącego zainwestowania miejskiego nową zabudowę należy sytuować w utrwalonej linii zabudowy ulic KL i KD.
- 6.** Poza obszarem zainwestowania miejskiego dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi komunikacyjnej przy drogach publicznych z zachowaniem następujących warunków:
- 1) lokalizacja może nastąpić poza obszarami czynnymi biologicznie RZ i obszarami leśnymi RL,
  - 2) należy uzyskać jednostkową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o ile przepisy szczególne i odrębne mają zastosowanie dla wskazanej lokalizacji,
  - 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można wydać na podstawie ustaleń ogólnych i szczegółowych dotyczących stref przyległych do pasa drogowego oraz przepisów szczególnych i odrębnych i uzyskaniu odpowiedniego uzgodnienia od zarządcy drogi.
- 7.** Istniejące ciągi ulic należy modernizować, a nowe realizować z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
- 8.** Na terenach, dla których należy sporządzić koncepcję zagospodarowania w celu wyznaczenia sieci dróg publicznych obsługujących dany teren, należy przyjmować parametry ulic ustalone niniejszym planem, a zagospodarowanie tych ulic kształtować z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.
- 9.** Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic, poza elementami i urządzeniami technicznymi ulicy, dopuszcza się usytuowanie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi.
- 10.** Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic, obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, nie związanych z drogą, z zastrzeżeniem ust. 9.

### **§ 19.**

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

- 1) budowa i przebudowa funkcjonujących urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, nie mogą utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej,
- 2) rozbudowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, powinny być prowadzone za zgodą i według warunków technicznych jednostek zasilających i eksploatujących omawiane urządzenia w porozumieniu z zarządcą tras komunikacyjnych (terenów), w rozgraniczeniu których urządzenia te mają być lokalizowane,



- 3) nie dopuszcza się fundamentowania wszelkich obiektów i budowli na funkcjonujących urządzeniach podziemnych,
- 4) wszelkie nowoprojektowane przewody uzbrojenia technicznego, zwłaszcza o charakterze ogólnolokalnym lub tranzytowym, lokalizować na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych.  
Dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń w/w uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi (za zgodą właścicieli terenów),, pod warunkiem zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych.  
Ostateczny przebieg tras projektowanych przewodów – do ustalenia na etapie ich realizacji,
- 5) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować aktualnie obowiązujące odległości bezpieczne od sieci elektroenergetycznych i gazociągów,
- 6) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo gospodarczych - wyłącznie z komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę (mającego dużą rezerwę) poprzez rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej wg warunków technicznych, określonych przez dystrybutora wody i eksploatatora sieci wodociągowej,
- 7) odprowadzenie ścieków bytowo gospodarczych - do ogólnomiejskiego, komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej poprzez ciągłe jego dostosowywanie (rozbudowę) do aktualnych potrzeb funkcjonującego i projektowanego zagospodarowania. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników wybieralnych oraz (po uzyskaniu zgody lokalnych władz sanitarnych) do przydomowych systemów oczyszczania ścieków. Nie dopuszcza się zrzutu ścieków sanitarnych do systemu odprowadzania wód opadowych i do ziemi,
- 8) odprowadzenie wód opadowych - do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej przy prowadzeniu jego rozbudowy i do funkcjonującego systemu melioracyjnego w miarę wzrostu zainwestowania terenu. Zrzut wód opadowych do wód powierzchniowych i do ziemi prowadzić wg aktualnie obowiązujących warunków, jakie powinny być spełnione przy wprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi oraz po uzyskaniu zgody lokalnych służb ochrony środowiska i służb gospodarki wodnej.  
Nie dopuszcza się :
  - a) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju powierzchni komunikacyjne.
  - b) zanieczyszczenia wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi,
- 9) zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy - wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z funkcjonującego systemu gazowniczego poprzez jego modernizację i rozbudowę wg warunków technicznych określanych przez dystrybutora gazu i eksploatatora funkcjonującej sieci. Dopuszcza się instalację nowych stacji redukcyjnych gazu,
- 10) zaopatrzenie w energię cieplną - wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła (także z systemów ciepłowniczych), z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska,
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną - wg potrzeb istniejącego i planowanego zagospodarowania terenu z lokalnego systemu elektroenergetycznego po jego przebudowie i rozbudowie wg warunków technicznych określanych przez dystrybutora energii i eksploatatora funkcjonujących sieci.  
Dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych oraz realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.  
Lokalizacja stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczenia ulic i ciągów

komunikacyjnych,  
12) gromadzenie wszelkiego rodzaju odpadów na obszarach zainwestowanych do szczelnych, systematycznie opróżnianych lub wymienianych pojemników w pełni zabezpieczających odpady przed splukiwaniem wodami opadowymi.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 20.**

Zgodnie z art. 10, ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości równą 30%.

#### **§ 21.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Białobrzegi.

#### **§ 22.**

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI**