

**UCHWAŁA Nr XV/82/2004
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI
z dnia 2 marca 2004 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy 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 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 i z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1171, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568) oraz art. 8 ust. 1, art. 10, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002r., 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 2003r. 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 części gminy Białobrzegi zwany dalej "planem".

2. Teren obejmuje obszar sołectw:
 - 1) Brzeska Wola,
 - 2) Brzeźce,
 - 3) Jasionna,
 - 4) Mikówka,
 - 5) Stawiszyn,
 - 6) Sucha - w części,
 - 7) Szczyty,
 - 8) Okrąglik,
 - 9) Budy Brankowskie,oraz tereny lasów: ALP.

§ 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 dnia 8 czerwca 1999r.,
- 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 planu na strefy funkcjonalne, a w nich ustalenie przeznaczenia wyodrębnionych terenów oraz zasady ich zagospodarowania. Są to:

- 1) strefa zabudowy osadnictwa wiejskiego, w tym:
 - a) tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MR-MN**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone symbolem **MNL**,
 - d) tereny zabudowy usług na wydzielonych działkach, oznaczone symbolami:
UP - usług publicznych,
U - usług komercyjnych,
 - e) tereny zabudowy produkcyjno-przemysłowej i działalności gospodarczych zlokalizowane poza terenami zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem **PU**,
 - f) tereny turystyczno wypoczynkowe oznaczone symbolem **UT**
- 2) strefa terenów otwartych, w tym:
 - a) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone symbolem **RL**,
 - b) tereny łąkowo-leśne, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone symbolem **RZ**,
 - c) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolem **RP**,
- 3) strefa terenów urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:
 - a) tereny składowania odpadów komunalnych i przemysłowo-produkcyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **IU**,
 - b) tereny urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **IK**.

§ 4.

1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:10.000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) granice sołectw,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, przy czym przesunięcie tych linii może nastąpić w granicach plus-minus 10,0m. Nie dotyczy to głębokości traktu zabudowy mieszkaniowej przy drogach publicznych, która wynosić winna:
 - a) dla zabudowy zagrodowej maksymalnie 100m,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej, w enklawach zabudowy zagrodowej, maksymalnie 50m,
- 4) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi,
- 5) przebieg dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym: krajowych i powiatowych,
- 6) zasady uzbrojenia obszaru gminy w elementy infrastruktury inżynierskiej.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny i uzupełniający ustalenia zawarte w tekście niniejszej uchwały.

4. Przebieg linii rozgraniczających tereny stref funkcjonalnych może być zmieniony:

- 1) w wyniku sporządzenia zmiany planu: z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3),
- 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.

§ 5.

Ileć 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 1:10.000, stanowiące załączniki nr 1 i 2 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-jezdnie i place,
- 9) **prognozie oddziaływania planu na środowisko** - należy przez to rozumieć opracowanie z zakresu ochrony środowiska, dołączone do planu, niepodlegające uchwaleniu,
- 10) **wymianie budynku** - należy przez to rozumieć całkowitą jego rozbiórkę i realizację nowego obiektu na warunkach określonych ustaleniami planu,
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi o funkcji podstawowej, towarzyszącej i dopuszczalnej,
- 12) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi główne handlowe, których funkcją jest zaspakajanie 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,
- 13) **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,
- 14) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe z zakresu kultury, oświaty, administracji, handlu wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami, pełniące role zaspokajania potrzeb lokalnych i ponadlokalnych (miasto i region), uzupełniające podstawową funkcję terenu.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§ 6.

Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony dóbr kultury, krajobrazu i środowiska przyrodniczego:

- 1) ochronie szczególnej podlegają następujące obiekty objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - a) Park dworski w miejscowości Brzeźce - symbol **Z1**,
 - b) Cmentarz rzymsko-katolicki w Jasionnej - symbol **Z2**,

- c) Kościół Parafialny p.w. Z.N.P. Marii wraz z dzwonnica w Jasionnej - symbol **Z3**,
 - d) Park wraz z pałacem w Stawiszynie - symbol **Z4**,
 - e) Zespół pałacowo-parkowy w Suchej z pałacami "starym" i "nowym", rządcówką, dawną stajnią, czworakiem oraz parkiem i okalającym go murem - symbol **Z5**,
 - f) Zespół dworsko-parkowy w Szczytach - symbol **Z6**,
 - g) Spichlerz w Suchej - symbol **Z7**,
- 2) wszelkie działania inwestycyjne, adaptacyjne w obiektach, o których mowa w pkt 1) oraz na terenie obiektów zabytkowych i bezpośrednio w sąsiedztwie, muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 3) opieką konserwatorską należy objąć wartościowe obiekty architektoniczno-urbanistyczne, a w szczególności: obiekt dawnej gorzelni w Suchej - symbol **Z8**,
 - 4) do obiektów, o których mowa w pkt 3, mają zastosowanie ustalenia pkt 2 w zakresie opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 5) stanowiska archeologiczne występujące na terenie rozpoznanym podlegają ochronie,
 - 6) z uwagi na brak pełnego rozeznania archeologicznego wskazuje się na rysunku planu (załącznik nr 1) jedynie rozpoznane stanowiska, w rejonie których każda działalność inwestycyjna odbywać się winna w uzgodnieniu z Archeologiem Wojewódzkim,
 - 7) na terenach nierozpoznanych archeologicznie odkryte znaleziska w czasie robót ziemnych winny być zabezpieczone i zgłoszone do Archeologa Wojewódzkiego, który zabezpieczy nadzór nad dalszymi pracami,
 - 8) cały obszar objęty opracowaniem planu jest objęty ochroną prawną jako obszar Krajobrazu Chronionego "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.),
 - 9) na Obszarze Krajobrazu Chronionego obowiązują zakazy zawarte w rozporządzeniu o którym mowa w pkt 8 oraz wymogi w zakresie ochrony walorów krajobrazowych, terenów zielni, drzew i krzewów określone w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
 - 10) istniejące, legalnie działające, udokumentowane wyrobiska poboru kopalin - do utrzymania a po wyeksploatowaniu do rekultywacji,
 - 11) wszystkie nielegalne, nieudokumentowane wyrobiska - do likwidacji a odzyskane tereny do rekultywacji,
 - 12) lokalizacja terenów składowania odpadów na terenie udokumentowanego złoża kopalin jest możliwa po jego wyeksploatowaniu i zrehabilitowaniu z zachowaniem wymogów obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych oraz uwarunkowana ustaleniami określonymi w § 13 ust. 4 pkt 4).

§ 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 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 lasów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 9) występujące na terenach zainwestowania wiejskiego grunty leśne nie mogą być zabudowywane za wyjątkiem gruntów leśnych, które wcześniej uzyskały odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w trybie 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 szczegółowymi i odrębnymi.

§ 8.

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

- 1) ustala się tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu graficznie jako tereny zalewowe,
- 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 (dróg) w strefie zainwestowania wiejskiego, o których mowa w § 15 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 ulicy (drogi);
- 2) ogrodzenia frontowe należy realizować w linii nie wykraczającej poza linie rozgraniczenia z ulicą (drogą),
- 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 (dróg) publicznych każdorazowo należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi,
- 5) nowe i istniejące obiekty użyteczności publicznej winny spełniać wymogi ochrony ludności w zakresie obrony cywilnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 6) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 1.000m²,

- 7) obowiązuje zabezpieczenie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej w obrębie terenów lokalizacji tj. w obrębie działki budowlanej,
- 8) na terenach, oznaczonych w planie symbolem PU, należy zabezpieczyć 100% miejsc parkingowych w obrębie tych terenów, przy czym minimum 80% w granicach działki, a 20% w obrębie przyległego układu ulicznego,
- 9) miejsca postojowe dla usług i obiektów o innych funkcjach należy w 100% zabezpieczyć w obrębie własnej działki,
- 10) dla wyznaczonych w planie terenów można przyjmować następujące wskaźniki programowe miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
- | | |
|---|--|
| - w zabudowie wielorodzinnej | - 0,85m.p./1 mieszkanie, |
| - w zabudowie zagrodowej jednorodzinnej | - 1,25-2m.p./1 domek, |
| - biuro użytkowej, | - 17-20m.p./1.000m ² powierzchni |
| - obiekt handlowy i usługowy | - 18-22 m.p./ 1.000m ² powierzchni użytkowej, |
| - zakład produkcyjny | - 22-30m.p./100 zatrudnionych, |
| - szkoła | - 16-20m.p./100 zatrudnionych, |
| - internat | - 12-16m.p./100 zatrudnionych, |
| - biblioteka | - 14-16m.p./100 użytkowników jednocześnie, |
| - restauracja, kawiarnia | - 20-24m.p./100 miejsc konsumpcyjnych, |
| - kino, teatr | - 20-24m.p./100 miejsc widowiskowych, |
| - obiekt sportowy | - 10-18m.p./100 użytkowników jednocześnie, |
| - szpital | - 3-5m.p./10 łóżek, |
| - przychodnia zdrowia | - 17-22m.p./1.000m ² powierzchni użytkowej, |
| - klub, dom kultury | - 16-18m.p./100 użytkowników jednocześnie, |
| - hotel | - 15-20m.p./100 mieszkańców hotelowych, |
| - dom rencisty | - 5-8m.p./100 mieszkańców, |
| - stacja paliw | - 8-10m.p./1 obiekt, |
| - stacja obsługi samochodów | - 4-7m.p./1 stanowisko naprawcze, |
| - ogródki działkowe | - 20-22m.p./100 działek. |
- 11) wprowadza się obowiązek każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej dla obiektów:
- rurociągi gazowe > DN-500; napowietrzne linie elektroenergetyczne > 110kV,
 - odwierty górnicze w strefie ochronnej i dla H 50m n.p.t.,
 - maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej,
 - elektrownie wiatrowe; przebieg autostrad,
 - 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 (scalenia 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 zainwestowania i zabudowy osadnictwa wiejskiego, w której skład wchodzi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR-MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNL**,
- 4) tereny zabudowy usług na wydzielonych działkach, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UP** - usługi publiczne i **U** - usługi komercyjne,
- 5) tereny zabudowy produkcyjno-przemysłowej i działalności gospodarczych zlokalizowane poza terenami zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**,
- 6) tereny turystyczno-wypoczynkowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte w ust. od 3 do 8 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w rozdziale II i ustaleniami §§ 14 i 15 stanowią podstawę do wydawania decyzji o wa-

runkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR-MN**:

- 1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MR-MN są:
 - a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
 - b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną,
 - c) cieplarnie, szklarnie wraz z niezbędną zabudową towarzyszącą,
- 2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MR-MN są:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w enklawach zabudowy zagrodowej,
 - b) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,
 - c) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60m²,
 - d) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
 - e) zieleń towarzysząca,
- 3) dopuszczalnym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MR-MN są: obiekty o funkcji usługowo-produkcyjnej i składowe, w tym zakłady rzemieślnicze, pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach własnej działki inwestora oraz, że działalność ta nie spowoduje wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5t ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych,
- 4) zakazuje się planowania w obrębie terenów MR-MN przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 5) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,
- 6) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt 1) do 3) rodzaju zainwestowania terenu,
- 7) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:
 - a) strefa mieszkaniowa - pas terenu o szerokości max. 50,0m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
 - b) strefa gospodarczo-inwentarska - pas terenu o szerokości max. 50,0m od strefy mieszkaniowej w głąb siedliska,
- 8) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt 7) ppkt a),
- 9) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową,
- 10) realizacja zabudowy jednotraktowej przy istniejących drogach publicznych, może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału z tym, że

zabudowa nierolnicza wyłącznie na gruntach klas V i niższych pochodzenia mineralnego,

- 11) realizacja zabudowy nierolniczej na gruntach klas IV i wyższych, klas V i niższych pochodzenia organicznego wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 12) realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg publicznych, wymaga opracowania minimum koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta, spełnienia warunków określonych w pkt 11) oraz zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,
- 13) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,
 - b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnicy, kominy, wieże itp.,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu,
 - e) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45° lub mansardowe,
- 14) występujące na terenach budownictwa zagrodowego i jednorodzinnego grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych, dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 15) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 1.500m^2 ,
 - b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 25m,
 - c) powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną minimum winna wynosić w zabudowie wolnostojącej - 700m^2 , w zabudowie bliźniaczej - 500m^2 , a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 10,0m,
- 16) wielkość działek usługowych i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów MR-MN oraz mieszkalno-usługowych, zależeć winna od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
- 17) dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,
- 18) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych winna być określona zgodnie z ustaleniami zawartymi jak w § 15,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni

- działki należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem,
- c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%. Pozostały teren to 30% zieleń towarzysząca i 20% place, parkingi, chodniki itp.,
 - d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 9 pkt 10),
 - e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
 - f) obsługę komunikacyjną, zewnętrzną, terenów MR-MN zapewnią istniejące projektowane ulice oraz drogi układu lokalnego i ponadlokalnego: KZ, KL i KD oraz drogi wewnętrzne dojazdowe o ustaleniach określonych w § 15,
 - g) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14.

4. W strefie, 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, nieuciążliwe,
 - c) komunikacja lokalna i parkingi,
 - d) zieleń towarzysząca,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
 - a) zabudowa mieszkaniowa o charakterze małych domów mieszkalnych, kilkurodzinnych,
 - b) administracja i usługi, gminne i rejonowe, stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego z zielenią towarzyszącą,
 - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urzędnictwa, 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 2,5t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),
 - b) zabudowa towarzysząca, gospodarcza - wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, 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 i.t.p.,
- 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) realizacja zabudowy MN wzdłuż istniejących dróg publicznych może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 3 pkt 11),
- 6) dla nowych zespołów zabudowy MN obowiązują ustalenia określone jak w ust. 3 pkt 11) i 12),
- 7) występujące na terenach MN grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 8) 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,
- 9) na terenach MN obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej stosując odpowiednie wskaźniki programowe określone jak w § 9 pkt 10),
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i 1/2 kondygnacje naziemne tj. max. 11,0m nad poziom terenu do najwyższego położonego punktu dachu z wyłączeniem dominant wysokościowych jak: budynki kościołów i dzwonnicy, kominy, wieże itp.,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 8,0m nad poziom terenu do najwyższego położonego punktu dachu,
 - d) należy stosować dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksimum 45° lub mansardowe,
- 11) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - a) powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą minimum 500m²,
 - b) powierzchnia działki pod zabudowę bliźniaczą minimum 350m²,
 - c) wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 18,0m, a w zabudowie bliźniaczej minimum 10,0m²,
 - d) minimalna głębokość działki 25,0m,
- 12) powierzchnia działek zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w pkt 11), na których przewiduje się dodatkowo usługę, oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
- 13) ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych winna być określana zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki należy przeznaczyć pod zielenią towarzyszącą z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem,
 - c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%. Pozostały teren to: 30% zielenią towarzyszącą i 20% place, parkingi, chodniki itp.,

- d) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- e) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MN zapewnią istniejące i projektowane drogi układu lokalnego - gminnego KZ, KL i KD oraz drogi wewnętrzne dojazdowe o ustaleniach określonych jak w § 15,
- f) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14.

5. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem **MNL**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów 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 o charakterze małych domów kilkumieszkaniowych,
 - b) usługi gminne lub rejonowe z zielenią towarzyszącą,
 - c) zieleń zajmująca minimum 50% powierzchni terenów MNL,
- 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) realizacja zabudowy MNL wzdłuż istniejących dróg publicznych może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 3 pkt 11),
- 6) dla nowych zespołów zabudowy MNL obowiązują ustalenia określone jak w ust. 3 pkt 11) i 12),
- 7) występujące na terenach MNL grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych, dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej MNL ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
 - a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytko-

wania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,

- b) na działkach zabudowy mieszkaniowej może realizować m. innymi:
 - garaże indywidualne wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),
 - budynek gospodarczo-składowy, wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,
- c) 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.,
- d) na terenach MNL należy zapewnić 100% miejsc parkingowych na własnych działkach, zarówno mieszkaniowych jak i usługowych, stosując odpowiednie wskaźniki programowe wg zestawienia określonego w § 8 ust. 1, pkt 10),
- e) obowiązuje zakaz realizacji szczelnych nawierzchni parkingów oraz obowiązek utrzymania 50% drzewostanu w obrębie wielopłaszczyznowych terenów przewidzianych pod parkowanie pojazdów samochodowych,
- f) w nowych zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, ewentualnie przy wtórnym podziale działek, należy stosować następujące zasady:
 - typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,
 - powierzchnia działki, bez względu na typ zabudowy, pod zabudowę jednorodzinną, rezydencjonalną, od 1.000m² do 2.500m²,
 - wymiary frontów działek, bez względu na typ zabudowy, minimum 20,0m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działek 25%,
- g) powierzchnia terenu działki przewidziana pod lokalizację usługi winna być przyjmowana w zależności od wymogów funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
- h) wysokość zabudowy maksimum 2 kondygnacje naziemne, przy czym druga w poddaszu użytkowym,
- i) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,
- j) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MNL zapewnią istniejące projektowane ulice układu podstawowego i ponadpodstawowego gminnego KZ, KL i KD oraz sieć dróg wewnętrznych dojazdowych o ustaleniach określonych jak w § 15,
- k) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14.

6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy usług na wydzielonych działkach, w tym:

- tereny usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UP** oraz wyróżnikiem liczbowym uściślającym rodzaj usługi publicznej,

- tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**,
- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów **UP** są:
 - a) obiekty oświaty: szkoła, przedszkole, schronisko dla nieletnich itp. - symbol **UP1**,
 - b) obiekty kultu religijnego: kościoły, kaplice itp. - symbol **UP2**,
 - c) obiekty sportu: gminne boiska sportowe itp. - symbol **UP3**,
 - d) obiekty kultury: biblioteki, kluby, świetlice, schroniska młodzieżowe itp. - symbol **UP4**,
 - e) obiekty inne: zakłady telekomunikacji, remizy strażackie, budynki biurowo-administracyjne itp. - symbol **UP5**,
 - f) zieleń towarzysząca obiektom określonym w ppkt. od a) do e),
 - 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów UP są:
 - a) zabudowa mieszkaniowa w zakresie uzasadnionym obsługą obiektu funkcji podstawowej,
 - b) parkingi, dojazdy, zaplecza gospodarcze,
 - c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnogminne i związane z obsługą terenów UP i strefy,
 - 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów UP są nieuciążliwe usługi o charakterze komercyjnym, nie zakłócającym funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego,
 - 4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej na terenach UP 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) 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,
 - b) na terenach usług publicznych obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w § 9 pkt 10),
 - c) sposób zagospodarowania i wielkość działki pod usługę publiczną uzależnia się od programu usługi i wymogów przepisów szczególnych i odrębnych oraz obowiązujących normatywów projektowania,
 - d) forma i kształt zabudowy to: zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
 - e) wysokość budynków do 11,0m za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: budynki kultu religijnego, dzwonnice, kominy, wieże itp.,
 - f) dachy wielospadowe o nachyleniu maksimum do 45° lub mansardowe,

- g) inny kształt dachu niż określony w ppkt g) można stosować w przypadkach wynikających ze szczególnych wymagań technologicznych, z warunkiem ich harmonijnego wpisania w krajobraz wiejski,
 - h) nieprzekraczalne linie zabudowy jak w § 15,
 - i) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleni towarzyszącą, z zastrzeżeniem ppkt k),
 - j) na działkach przeznaczonych pod usługę sportu ogólnomiejskiego, urządzenia i obiekty sportowe z zielenią towarzyszącą winny stanowić minimum 65% strefy, a pozostałe 35% to parkingi, dojazdy gospodarcze, obiekty i usługi towarzyszące itp.,
 - k) budynki i obiekty usług użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
 - ł) jakakolwiek uciążliwość zewnętrzna usługi winna nie przekraczać granic lokalizacji tej usługi,
 - l) obsługę komunikacyjną terenów usług publicznych zapewnią istniejące ulice - drogi układu podstawowego i ponadpodstawowego ogólnogminnego oraz sieć ulic - dróg dojazdowych o ustaleniach określonych jak w § 15,
 - m) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14,
- 6) podstawowym przeznaczeniem terenów U są:
- a) obiekty m.in.: handlu, gastronomii, rzemiosła i innych usług niepublicznych o charakterze komercyjnym,
 - b) zieleni towarzysząca od 20% do 50% w zależności od rodzaju usługi,
- 7) uzupełniającym przeznaczeniem terenów U 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,
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów U są usługi publiczne,
- 9) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej na terenach U 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,
- 10) na terenach zabudowy terenów usług komercyjnych U ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- a) istniejąca zabudowa usługowa może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt od 6) do 8) przeznaczenia terenu,
 - b) dla każdej inwestycji usługowej obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w obrębie lokalizacji usługi wg wskaźników programowych zawartych w § 9 pkt 10),

- c) budynki i obiekty użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych,
- d) pozostałe ustalenia jak w pkt 5) litery: od c) do m),
- 11) dopuszcza się na terenach UP i U wzajemną wymiennność usług,
- 12) dla nowych zespołów zabudowy UP i U obowiązują ustalenia określone jak w ust. 3 pkt 11) i 12),
- 13) występujące na terenach UP i U grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych, dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

7. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-przemysłowej i działalności gospodarczych, zlokalizowane poza terenami zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**:

- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
 - a) zabudowa produkcyjno-gospodarcza,
 - b) tereny magazynów i składów,
 - c) zabudowa usługowo-rzemieślnicza,
 - d) obiekty obsługi rolnictwa jak: przechowalnie, przetwórstwo płodów rolnych i owocowo-warzywnych itp.,
- 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
 - a) zabudowa administracyjno-biurowa,
 - b) zabudowa pomocnicza związana z podstawowym rodzajem zainwestowania terenu,
 - c) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
 - d) zieleń towarzysząca,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
 - a) obiekty usług towarzyszących,
 - b) zabudowa mieszkaniowa zabezpieczająca potrzeby inwestora oraz niezbędnych pracowników firmy,
- 4) obiekty i urządzenia funkcji uzupełniających i dopuszczalnych mogą zajmować maksimum 40% powierzchni terenów,
- 5) istniejąca zabudowa w obrębie wyznaczonych terenów PU, przewidziana jest do utrzymania, modernizacji, wymiany lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
- 6) nowa zabudowa, o której mowa w pkt 1), 2), 3), zaliczona jest do zabudowy nierolniczej i może być realizowana wyłącznie na warunkach, o których mowa w ust. 3, pkt 11), 12); występujące na terenach PU grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 7) zainwestowanie dopuszczalne określone w pkt 3), ppkt b) należy realizować jako wbudowane lub wolnostojące na wyodrębnionym fragmencie terenu działki, wśród zieleni, z osobnym wjazdem zewnętrznym,
- 8) wielkość działki wynikać winna z programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,

- 9) ustala się następujące zasady zagospodarowania działek,
- zabudowę zależy 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 strefie całkowicie wydzielonej jak w pkt 7),
 - nieprzekraczalne linie zabudowy jak w § 15,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% należy przeznaczyć pod zieleń. Pozostały teren to parkingi, dojścia, place itp. elementy zagospodarowania,
 - na terenach strefy PU obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki wg wskaźników programowych zawartych jak w § 9 pkt 10),
 - ogrodzenie frontowe należy realizować w linii nieprzekraczającej linii rozgraniczenia działki z ulicą;
- Dopuszcza się realizację ogrodzeń pomiędzy działkami jako pełne o wysokości maksimum 2,20m od poziomu terenu;
- 10) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
 - wysokość budynków do 11,0m liczona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu dachu, z wyłączeniem dominant wysokościowych jak: wieże, kominy, maszty itp.,
 - dachy o różnorodnych kształtach i formach tworzących kompozycyjną całość. Maksymalne nachylenie połaci dachowej do 45°,
- 11) zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów PU zapewnią: istniejące i projektowane drogi układu komunikacyjnego gminy oraz sieć ulic i dróg wewnętrznych dojazdowych, projektowanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15,
- 12) obsługa terenów PU w zakresie infrastruktury technicznej nastąpi wg zasad i ustaleń zawartych w § 14.

8. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny turystyczno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem **UT**, w tym:

- tereny ośrodków wypoczynkowych z trwałą zabudową kubaturową, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT1**,
 - tereny rekreacji otwartej, ogólnodostępne, oznaczone na rysunku planu **UT2**,
- 1) podstawowym przeznaczeniem terenów **UT1** są:
 - obiekty hotelowo-wypoczynkowe,
 - obiekty towarzyszące jak: stołówki, mała gastronomia, kioski, budynki gier zespołowych i zabaw, świetlice, siłownie, sale sportowe, gabinety odnowy biologicznej itp.,
 - pensjonaty,
 - inne obiekty o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym,
 - 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów **UT1** są:
 - zieleń wysoka i niska,
 - urządzenia komunikacji wewnętrznej: parkingi, dojazdy, itp.,
 - obiekty zaplecza gospodarczego związanego z obsługą obiektów funkcji podstawowych,

- d) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji związanych z obsługą terenów UT,
- 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów UT1 są nieuciążliwe usługi komercyjne, nie zakłócające funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego,
- 4) obiekty i urządzenia, o których mowa w pkt 2) i 3), można realizować w obrębie terenów UT1 pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
- są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
 - nie będą zajmowały więcej niż 30% powierzchni terenu działki ośrodka z wyłączeniem terenów zieleni wysokiej i niskiej,
- 5) na terenach ośrodków wypoczynkowych UT1 ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- istniejąca zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt od 1) do 3) przeznaczenia terenu,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy terenów ośrodków winna wynosić 30%, pozostały teren to zieleń, place, chodniki, parkingi, komunikacja wewnętrzna, tereny otwarte rekreacji ruchowej,
 - budynki ogólnodostępne ośrodków winny być dostępne dla osób niepełnosprawnych; dotyczy to także elementów zagospodarowania przestrzeni otwartych ośrodków,
 - pozostałe zasady zagospodarowania i zabudowy terenów ośrodków wypoczynkowych jak dla terenów usług publicznych UP, określonych w ust. 6 pkt 5) litery: c), d), e), f), g), h), i), m), n),
 - dla terenów przeznaczonych pod budowę nowych ośrodków obowiązują ustalenia określone jak w ust. 3 pkt 11) i 12); grunty leśne w obrębie wyznaczonych terenów UT1 nie mogą być zabudowywane za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,
- 6) podstawowym przeznaczeniem terenów **UT2** są urządzenia terenowe wypoczynku i rekreacji takie jak:
- plaże,
 - miejsca odpoczynku i biwakowania,
 - lekkie obiekty towarzyszące: hangary na sprzęt pływający, przystanie, przebieralnie itp.,
 - kąpieliska otwarte, baseny, brodziki itp.,
 - tereny sportowe i gier terenowych,
 - inne o podobnym charakterze jak w ppk. od a) do e),
- 7) uzupełniającym przeznaczeniem terenów UT2 są:
- zielenią towarzyszącą,
 - tereny komunikacji wewnętrznej kołowej i pieszej,
 - terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenów UT,
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniem terenu UT2 są:
- drobne usługi gastronomiczno-handlowe o charakterze tymczasowym i sezonowym,

- b) urządzenia małej architektury,
- 9) na terenach UT2, w obrębie terenów zalewowych, obowiązuje zakaz zabudowy trwałej i kubaturowej w szczególności związanej z przeznaczeniem dla ludzi na pobyt stały,
- 10) obiekty i urządzenia, o których mowa w pkt 7) i 8), można realizować w obrębie terenów UT2 pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:
- a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
 - b) nie będą zajmowały więcej niż 20% powierzchni terenów UT2, z wyłączeniem terenów zieleni towarzyszącej,
- 11) na terenach rekreacji otwartej, ogólnodostępnej, UT2 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- a) istniejące zagospodarowanie przeznaczają się do adaptacji, z możliwością porządkowania i przekształcania w nowe formy przestrzenne, pod warunkiem zachowania przeznaczenia określonego jak w pkt od 6) do 8),
 - b) nowe urządzenia rekreacji i wypoczynku należy realizować z uwzględnieniem harmonijnego wpisania ich w krajobraz otwarty,
 - c) obowiązuje zakaz urządzania wieloprzestrzennych parkingów o nawierzchni nieprzepuszczalnej,
 - d) obowiązuje ochrona wartościowego drzewostanu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - e) pola namiotowe i biwakowe należy lokalizować w odległości minimum 100m od brzegów rzek, oraz 20m od brzegów innych cieków,
 - f) baseny otwarte, terenowe oczka wodne, stawy itp. budowle wodne wymagają spełnienia warunków określonych w przepisach obowiązującego prawa wodnego oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - g) na terenach UT2, położonych w obrębie terenów zalewowych, obowiązują wymogi zawarte w przepisach szczególnych i odrębnych z zakresu prawa wodnego,
 - h) dopuszcza się lokalizowanie hangarów na sprzęt wodny w bezpośrednim sąsiedztwie zbiornika wodnego lub rzeki, a przebieralni lub podobnych lekkich budowli w odległości minimum 15m od brzegu wody otwartej,
 - i) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów UT2 zapewnią istniejące drogi układu podstawowego i ponadpodstawowego ogólnogminnego oraz sieć dróg dojazdowych o ustaleniach określonych jak w § 15,
 - j) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami zawartymi w § 14.
 - k) dla terenów UT2 nowe zagospodarowanie zaliczone do inwestycji nierolniczych może być realizowane wyłącznie na warunkach, o których mowa w ust. 3 pkt 11) i 12); występujące na terenach UT2 grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

§ 12.

1. Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzi:
 - 1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone symbolem **RL**,
 - 2) tereny łąkowo-leśne, źródłiskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone symbolem **RZ**,
 - 3) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolem **RP**.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczone są na rysunku planu jako:
 - 1) jednorodne - symbolami **RL**, **RZ** lub **RP**,
 - 2) mieszane - symbolami **RP-RL**, **RP-RZ**, **RZ-RL** itp.

3. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte w ust. od 4 do 8 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w rozdziale II i ustaleniami w §§ 14 i 15, stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**:
 - 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.

5. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny łąkowo-leśne, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródłiskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**:
 - 1) podstawowym rodzajem użytków, w obrębie terenów RZ, są użytki zielone, łąkowo-leśne, tereny źródłiskowe, 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 RZ mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:
 - a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać 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,
- 6) obowiązuje na terenach RZ zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną. Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości min. 3 ha. Zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,
- 7) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,
- 8) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:
 - a) wymianę i modernizację zabudowy,
 - b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,
 - c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- 9) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 10) 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.

6. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**:

- 1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów RP są tereny rolne: upraw polowych, ogrodniczych 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 zmian 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 max. pow. użytkowej 30m² 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 rozproszonej zabudowy zagrodowej i nie wymagają budowy nowych dróg dojazdowych,
 - d) budynki mieszkalne i gospodarcze, jeżeli stanowią uzupełnienie istniejącej zagrody,
- 6) na terenach rolnych dopuszcza się przeznaczenie gruntów rolnych na cele leśne,
- 7) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy, modernizacji, poszerzenia do normatywnych parametrów oraz o tereny parkingów dla celów turystycznych,
- 8) 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.

7. Na terenach otwartych, o których mowa w ust. 5 i 6 dopuszcza się realizację:

- 1) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 11 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 2) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.-kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 3) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,
- 4) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki i wypoczynku,
- 5) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),
- 6) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,
- 7) obiektów obsługi turystyki, obiektów sportowych o otwartym charakterze pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego.

8. Wymienione w ust. 7 pkt 1) do 7) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej w

§ 11 ust. 3 pkt 10), 11) i 12) oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§ 13.

1. Ustala się tereny strefy urządzeń infrastruktury technicznej, w której skład wchodzi:

- 1) tereny składowania odpadów komunalnych i przemysłowo-produkcyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **IU1** - projektowane i **IU2** - do likwidacji,
- 2) tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem **IK**.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 1), są:

- 1) wysypiska komunalne i przemysłowe,
- 2) kompostownie,
- 3) urządzenia utylizacji odpadów itp.

3. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2), są:

- 1) oczyszczalnie ścieków,
- 2) przepompownie ścieków.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów urządzeń, o których mowa w ust. 1, pkt 1), 2):

- 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 oraz z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych,
- 4) wybór lokalizacji składowiska odpadów wymaga uprzedniego rozpoznania warunków terenowych i gruntowo-wodnych pod kątem wypełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych i odrębnych. Wobec braku takiego rozpoznania na etapie sporządzania m.p.z.p. w stosunku do wskazanej na rysunku planu lokalizacji nowego składowiska odpadów (symbol IU1) nie należy tej lokalizacji traktować jako obowiązującej i ostatecznej.

§ 14.

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 omawia-

- ne 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 projektowych przewodów należy ustalić 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 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,
 - indywidualnych ujęć wody,
 - 7) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do:
 - zbiorowych, komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej poprzez ciągłe ich dostosowanie (rozbudowę) do aktualnych potrzeb funkcjonującego i projektowanego zagospodarowania. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników wybieralnych,
 - do przydomowych systemów oczyszczania ścieków, po uzyskaniu zgody lokalnych służb sanitarnych i służb gospodarki wodnej. Nie dopuszcza się zrzutu nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do systemu odprowadzania wód opadowych i do ziemi,
 - 8) odprowadzenie wód opadowych - do istniejących systemów kanalizacji deszczowej przy prowadzeniu ich rozbudowy i do funkcjonujących systemów melioracyjnych (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:
 - zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju powierzchni komunikacyjne,
 - 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 zgodnie z warunkami technicznymi określanych przez dystrybutora gazu i eksploatatora funkcjonującej sieci. Dopuszcza się instalację nowych stacji redukcyjnych gazu,
 - 10) zaopatrzenie z energią cieplną - wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła (także z syste-

- mów 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 odpadów przed splukiwaniem wodami opadowymi.

§ 15.

1. Na obszarze planu ustala się następujący układ dróg publicznych:

- 1) istniejąca droga krajowa nr 48 **KG** - główna: Przesławice Duże - Potworów - Wyśmierzyce - Biało-brzezi - Głowaczów,
- 2) istniejące drogi powiatowe **KZ** - zbiorcze:
 - nr 34 204 Biało-brzezi - Radzanów,
 - nr 34 206 Smardzew - Siekluki,
 - nr 34 209 Biało-brzezi - Sucha - Brawica,
 - nr 34 210 Kamień - Sucha,
 - nr 34 211 Stawiszyn - Chruściechów,
 - nr 34 212 Turno - Brzeźce,
 - nr 34 213 Szczyty - Brzeźce,
 - nr 34 214 Biało-brzezi - Bobrek,
 - nr 34 215 Stromiec - Siekluki,
- 3) istniejące drogi gminne **KL** - lokalne:
 - nr 34 03001 Budy Brankowskie - granica gminy (Pokrzywna),
 - nr 34 03002 Kolonia Brzeźce - granica gminy (Stara Wieś),
 - nr 34 03003 Jasionna - Sucha,
 - nr 34 03004 Kamień - Mikówka - Okrąglik - Pohulanka,
 - nr 34 03005 Sucha Szlachecka - granica gminy (Jakubów),
 - nr 34 03006 od drogi nr 7 do Sucej Szlacheckiej,
 - nr 34 03007 przez wieś Sucha Szlachecka,
 - nr 34 03008 Jasionna - granica gminy (Błeszno),
 - nr 34 03009 Jasionna - granica gminy (Witaszyn),
 - nr 34 03010 Sucha Szlachecka - Suski Młynek - Stawiszyn,
 - nr 34 03011 Leopoldów - Brzeska Wola,
 - nr 34 03012 Szczyty - Leopoldów,
 - nr 34 03013 Brzeźce - Folwark - Szczyty,
 - nr 34 03014 droga przez wieś Sucha Szlachecka,
 - nr 34 03015 Jasionna - Stawiszyn,
 - nr 34 03016 Kamień - granica gminy (Bobrek),
- 4) istniejące drogi gminne **KD** - dojazdowe.

2. Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 pkt 1), 2), 3), 4), przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.

3. Dla istniejących dróg wymienionych w ust. 1 pkt 1), 2), 3), 4), oraz nowych projektowanych, ustala się następujące docelowe parametry:

- 1) dla drogi krajowej KG na terenie zabudowanym i poza terenem zabudowy:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 25,0m,
 - b) szerokość jezdni 2 x 3,5m,
- 2) dla drogi powiatowej KZ na terenie zabudowanym i poza terenem zabudowy:
 - a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia - minimum 20,0m,
 - b) szerokość jezdni - minimum 2 x 3,0m,
 - c) szerokość chodnika przyległego do drogi - 2,0m,
- 3) dla drogi gminnej KL:
 - a) na terenie zabudowanym:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia - min. 12,0m,
 - szerokość jezdni - 2 x 3,0m,
 - b) poza terenem zabudowy:
 - szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0m,
 - szerokość jezdni - 2 x 3,0m.

4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.

5. Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

- 1) na terenie zabudowanym:
 - a) od drogi krajowej - 10,0m,
 - b) od drogi powiatowej - 8,0m,
 - c) od drogi gminnej - 6,0m,
- 2) poza terenem zabudowy:
 - a) od drogi krajowej - 25,0m,
 - b) od drogi powiatowej - 20,0m,
 - c) od drogi gminnej - 15,0m.

6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.

7. Odległości zabudowy od dróg, o których mowa w pkt 6), 7) mogą być zmienione w uzasadnionych przypadkach przez właściwy zarząd drogi.

8. Pozostałe drogi gminne dojazdowe KD, publiczne i niepubliczne, istniejące i projektowane, winny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych i odrębnych.

9. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§ 16.

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

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Białobrzegach.

§ 18.

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