UCHWAŁA NR XXXVI/185/2006
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI
z dnia *27* kwietnia 2006 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi na obszarze sołectwa Kamień.

Na podstawie art, 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) 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 z późniejszymi zmianami) 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 z późniejszymi zmianami) -
Rada Miasta i Gminy uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I Ustalenia ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Białobrzegi dla obszaru sołectwa Kamień zwany dalej „planem”.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) zachowanie ciągłości prawnej ustaleń planu dotychczas obowiązującego,
2) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę zgodnie z kierunkami rozwoju zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi, uchwalonym Uchwałą Nr XII!/54/99 Rady Miasta i Gminy w Białobrzegach 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,
5) umożliwienie przeprowadzenia modernizacji drogi krajowej Nr 7 do parametrów drogi ekspresowej na odcinku przebiegającym przez teren objęty planem.

§ 3

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

1) strefa terenów zainwestowania i zabudowy osadnictwa wiejskiego, w tym:
   a) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone symbolem MR-MN,
   b) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i działalności gospodarczej, oznaczone symbolem PU
2) strefa terenów otwartych, w tym:
   a) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone symbolem RL,
   b) tereny łąkowo-leśne, źródliskowe, 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 komunikacji krajowej, międzyregionalnej, przeznaczonych pod przebudowę drogi Nr 7 do parametrów drogi ekspresowej, oznaczona symbolem KES.

§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 gminy i sołectwa,
   3) granice terenów należących do Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki,
   4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, przy czym przesunięcie tych linii może nastąpić w granicach plus-minus 10,0 m. Nie dotyczy to głębokości traktu zabudowy mieszkaniowej przy drogach publicznych, która wynosić winna:
      a) dla zabudowy zagrodowej maksymalnie 100 m,
      b) dla zabudowy jednorodzinnej, w enklawach zabudowy zagrodowej, maksymalnie 50 m,
   5) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi,
   6) przebieg dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym: krajowych i powiatowych,
   7) zasady uzbrojenia obszaru gminy w elementy infrastruktury inżynierskiej w zakresie orientacyjnego przebiegu tras kolektorów sieciowych.
3. Oznaczenia graficzne na rysunkach 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 4),
   2) 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 na podstawie koncepcji zagospodarowania całości lub fragmentu terenu.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) pianie - 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, stanowiący załączniki 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-jezdne i place
9) prognozie oddziaływania planu na środowisko - należy przez to rozumieć opracowanie z zakresu ochrony środowiska, dołączone do planu, nie podlegające 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, 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 funkcje terenu.

§ 6

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

1) cały obszar objęty opracowaniem planu wskazuje się do ochrony prawnej 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.),
2) na Obszarze Krajobrazu Chronionego obowiązują zakazy zawarte w rozporządzeniu o którym mowa w pkt. 1 oraz wymogi w zakresie ochrony walorów krajobrazowych, terenów zieleni, drzew i krzewów określone w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,
3) istniejące wyrobiska poboru kopalin oraz nowe po ich wyeksploatowaniu należy poddać rekultywacji,
4) z uwagi na to, że na terenach planu brak rozpoznania archeologicznego, wszelkie znaleziska w czasie robót ziemnych winny być zabezpieczone i zgłoszone do Archeologa Wojewódzkiego, który zabezpieczy nadzór nad dalszymi pracami.

§7

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

1) dopuszcza się wszelką nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usłu- gowo-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

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

1) w liniach rozgraniczenia dróg w strefie zainwestowania wiejskiego, o których mowa w § 13 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,
2) ogrodzenia frontowe należy realizować w linii nie wykraczającej poza linie rozgraniczenia z 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 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 1000 m^2,
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 drogowego,
9) miejsca postojowe dla usług i obiektów o innych funkcjach należy w 100% zabezpieczyć w obrębie własnej działki,

programowe miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- w zabudowie wielorodzinnej	- 0,85 m.p./1 mieszkanie,
- w zabudowie zagrodowej jednorodzinnej	-1,25-2 m.p./1 domek,
- biuro	-17-20 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- obiekt handlowy i usługowy	-18-22 m.p./1000 m^2 powierzchni 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./lOO 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^2 powierzchni użytkowej,
- klub, dom kultury	-16-18 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- hotel	-15-20 m.p./10Q mieszkańców 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.

11) każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej wymagają obiekty:
    a) rurociągi gazowe > DN-500; napowietrzne linie elektroenergetyczne > 110kV,
    b) odwierty górnicze w strefie ochronnej i dla H 50 m nad poziomem terenu
    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 nad poziomem terenu

§9

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 odrębnymi w tym dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
2) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie są możliwe po ustanowieniu służebności drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,

3) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych, bądź w wyniku zniesienia współwłasności; scalenia działek w ramach terenu należącego do odpowiedniej strefy funkcjonalnej, o ile ustalenia szczegółowe planu dotyczące tej strefy funkcjonalnej 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.

ROZDZIAŁ II Ustalenia szczegółowe §10

1. Ustala się strefę terenów zainwestowania i zabudowy osadnictwa wiejskiego, w której skład wchodzą:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR-MN,
   2) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem PU,
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów wchodzących w skład strefy, o których mowa w ust. 1 pkt 1), 2), zawarte w ust. 3, 4, wraz z ustaleniami, o których mowa w §§ od 6 do 9 i 12, 13, 14, stanowią podstawę do wydawania decyzji administracyjnych w tym decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MR-MN gdzie:

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 itp.,
   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 3,51 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 i 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 zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch pasach terenów zabudowy:
    a) pas terenu zabudowy mieszkaniowej - szerokość max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,
    b) pas terenu zabudowy gospodarczo-inwentarskiej - szerokość max. 50,0 m od pasa zabudowy mieszkaniowej w głąb siedliska,
8) zabudowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi, przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w pasie zabudowy mieszkaniowej, o którym mowa w pkt 7) ppkt a),
9) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotrak- towej, 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. 11,0 m nad poziom terenu do najwyżej położonego punktu dachu, z wyłączeniem dominant wysokościowych, jak budynki kościołów, dzwonnic, kominy, wieże itp.,
    d) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, usługowo-produkcyjnej do 8,0 m 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 zabudowane, 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 1500 m^2,
    b) szerokość frontu działki zagrodowej minimum 25 m,
    c) powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną minimum winna wynosić w zabudowie wolnostojącej - 700 m^2, w zabudowie bliźniaczej - 500 m^2, a szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej nie mniej niż 18 m, bliźniaczej nie mniej niż 10,0m,
16) wielkość działek usługowych, mieszkalno-usługowych i produkcyjno- gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów MR-MN 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 § 13,
    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 zainwestowywanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w § 8 ust. 1 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 i projektowane drogi układu lokalnego i ponadlokalnego: KZ, KL i KD oraz drogi wewnętrzne dojazdowe o ustaleniach określonych jak w § 13,
    g) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami jak w § 14,

4. W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i działalności gospodarczej, oznaczone na rysunku planu symbolem PU gdzie:

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, funkcji podstawowej i uzupełniającej oraz zabudowie mieszkaniowej o której mowa w ppkt b),
    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, przebudowy, rozbudowy, 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 10 - 12; grunty leśne na terenach PU podlegają ustaleniom jak w ust. 3 pkt 14,
7) zainwestowanie dopuszczalne określone w pkt. 3) ppkt b) należy realizować jako wbudowane lub wolnostojące na wyodrębnionym fragmencie terenu działki, wśród zieleni,
8) wielkość działki wynikać winna z programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
9) 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 strefie całkowicie wydzielonej jak w pkt 7),
    b) nieprzekraczalne linie zabudowy jak w § 13,
    c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% należy przeznaczyć pod zieleń. Pozostały teren to parkingi, dojścia, place itp. elementy zagospodarowania,
    d) na terenach strefy PU obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki wg wskaźników programowych zawartych w § 8, ust. 1, pkt 10),
    e) ogrodzenie 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,
10) 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 najwyżej położonego punktu dachu, z wyłączeniem dominant wysokościowych jak: wieże, kominy, maszty itp.,

c) 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 § 13,

12)obsługa terenów PU w zakresie infrastruktury technicznej nastąpi wg zasad i ustaleń zawartych w § 14.

§ 11

1 .Ustala się strefę terenów otwartych, w której skład wchodzą:

1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem RL,
2) tereny łąkowo-leśne, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem RZ,
3) tereny upraw potowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone na rysunku planu 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.

3. Ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenów wchodzących w skład strefy, zawarte w ust. od 4 do 8 wraz z ustaleniami, o których mowa w §§ 6 - 9, 12 — 14, stanowią podstawę do wydawania decyzji administracyjnych w tym decyzji o pozwoleniu na budowę.

4. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych 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, przeciwerozyjne 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. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych symbolem RZ:

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów RZ 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 odbywać się 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 o 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. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów otwartych, oznaczonych 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 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału,
   b) nowe budynki mieszkalne i siedliska dla rolników w przypadku posiadania w miejscu lokalizacji areału 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 § 10 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienie 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. Obiekty wymienione w ust. 7 pkt 1 - 7, zaliczone do inwestycji nierolniczych, mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej w § 10 ust. 3 pkt.: 10), 11), 12) oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§12

1. Ustala się strefę terenów komunikacji krajowej, międzyregionalnej, przeznaczonych pod przebudowę drogi Nr 7 do parametrów drogi ekspresowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KES.
2. Na terenach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w ust. od 3 do 12 oraz koncepcja programowa inwestycji sporządzona przez właściwy Zarząd Dróg w ramach zadania ponadlokalnego.
3. Przeznaczeniem podstawowym terenów strefy jest realizacja trasy pasa drogowego wraz z:
   1) drogami zbiorczo-rozprowadzającymi i łącznicami do obsługi ruchu lokalnego,
   2) węzłami drogowymi,
   3) przejściami dla zwierząt dużych i małych, dziko żyjących,
   4) terenami MOP tzw. miejscami obsługi podróżnych.
4. Dobudowę drugiej jezdni należy przewidzieć po stronie wschodniej.
5. Ustala się podstawowe parametry techniczne trasy komunikacyjnej, o której mowa w ust. 1 :
   1) klasa techniczna drogi - „S”,
   2) prędkość projektowana - 100 km/h,
   3) szerokość jezdni - 2x7,0 m,
   4) pas dzielący - 3,0 m (bez opasek),
   5) szerokość pasa awaryjnego - 2,50 m dla jezdni projektowanej i 2,75 m dla jezdni istniejącej,
   6) szerokość poboczy gruntowych - od 0,75 m do 1,25 m,
   7) szerokość pasa drogowego - min. 50,0 m, max. 70,0 m.
6. Ustala się następujące parametry:
   1) dróg zbiorczych - rozprowadzających:
      a) prędkość projektowana - 60 km/h,
      b) szerokość jezdni z opaskami - 3,50 m z mijankami co 250 m,
      c) liczba pasów ruchu - 1 (jezdnia jednokierunkowa),
      d) szerokość poboczy gruntowych - 1,00 m,
   2) łącznic:
      a) prędkość projektowana - 40 km/h,
      b) szerokość jezdni wraz z opaskami - 8,00 m,
      c) jezdnia dwukierunkowa - 2 x 3,50 m,
      d) szerokość poboczy gruntowych - 1,00 m.
7. W miejscu skrzyżowania trasy z drogą powiatową Nr 34 210 kl. Z, Kamień-Sucha, przewiduje się realizację węzła bezkolizyjnego, dwupoziomowego.
8. Istniejące i projektowane obiekty, na terenach objętych strefą KES, usytuowane bezpośrednio przy trasie będą pełnić funkcje tzw. MOP-ów. Istnieje możliwość rozbudowy i przebudowy tych obiektów pod warunkiem zachowania funkcji obsługi podróżnych drogi ekspresowej. Wyjazdy i wjazdy z terenów MOP na jezdnie drogi kl. S należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi.

9. Istniejąca i projektowana zabudowa wzdłuż trasy, poza wymienioną w ust 8, obsługiwana będzie drogami, o których mowa w ust. 3 pkt.1.
10. Dopuszcza się korekty przebiegu i parametrów trasy, oraz granic strefy wyznaczonych terenów KES, o których mowa w ust. 1, uzasadnione w koncepcji programowej lub na etapie projektu budowlanego inwestycji,
11. Na terenie zabudowy wiejskiej, obiekty niemieszkalne, realizowane w sąsiedztwie trasy, o której mowa w ust. 1, winny być usytuowane w odległości:
    - od zachodniej krawędzi istniejącej jezdni co najmniej 25,0 m,
    - od wschodniej krawędzi istniejącej jezdni co najmniej 38,5 m, a poza terenem zwartej zabudowy wiejskiej:
    - od zachodniej krawędzi istniejącej jezdni co najmniej 45,0 m,
    - od wschodniej krawędzi istniejącej jezdni co najmniej 60,0 m.
12. Na terenie zabudowy wiejskiej, oraz przewidzianej planem pod zabudowę, nowa zabudowa mieszkalna realizowana w sąsiedztwie trasy, o której mowa w ust. 1, winna być usytuowana w odległości:
    - od zachodniej krawędzi istniejącej jezdni co najmniej 50,0 m,
    - od wschodniej krawędzi istniejącej jezdni co najmniej 65,0 m.

13. Na terenie strefy o której mowa w ust 1. zagospodarowanie terenów zieleni winno być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi w szczególności w zakresie wymogów ustawy o drogach publicznych.

§ 1 3

Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia w zakresie terenów komunikacji:

1) ustala się następujący układ dróg publicznych:
    a) istniejąca międzyregionalna droga krajowa Nr 7, ekspresowa kl. S, o znaczeniu międzynarodowym, łączącym przejścia graniczne na północy Gdańsk i na południu Chyżne,
    b) istniejąca droga powiatowa KZ - zbiorcza nr 34 210 Sucha - Kamień,
    c) istniejące drogi gminne KL i KD,
2) drogę, o której mowa w pkt 1 ppkt a), przeznacza się do przebudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12,
3) istniejące drogi, o których mowa w pkt 1), ppkt b) i c) przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.,
4) dla istniejących dróg wymienionych w pkt 1, ppkt b) i c) oraz nowych projektowanych ustala się następujące docelowe parametry:
    a) dla drogi powiatowej KZ na terenie zabudowanym i poza terenem zabudowy:
        ® szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia - minimum 20,0 m,
        © szerokość jezdni - minimum 2 x 3,0 m,
        ® szerokość chodnika przyległego do drogi - 2,0 m,
    b) dla drogi gminnej KL:
        - na terenie zabudowanym:
        © szerokość w liniach rozgraniczenia - min. 12,0 m,
        ® szerokość jezdni - 2 x 3,0 m,
        - poza terenem zabudowy:
        * szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,

® szerokość jezdni - 2 x 3,0 m.

5) dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w pkt 4) po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi,
6) obiekty budowlane niemieszkalne położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w pkt 1), ppkt b) i c) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:
   a) na terenie zabudowanym:
      - od drogi powiatowej - 8,0 m,
      - od drogi gminnej - 6,0 m,
   b) poza terenem zabudowy:
      - od drogi powiatowej - 20,0 m,
      - od drogi gminnej - 15,0 m,
7) na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej,
8) odległości zabudowy od dróg, o których mowa w pkt 6 i 7 mogą być zmienione z uzasadnionych przypadkach przez właściwy zarząd drogi,
9) pozostałe drogi publiczne i niepubliczne, istniejące i projektowane, winny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych i odrębnych,
10) 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.

§ 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 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 należy 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 ustalić należy 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 nastąpi 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 nastąpi 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 nastąpi 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 należy 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 powierzchnie komunikacyjne,
   - zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi,
9) zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy nastąpi wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z funkcjonującego systemu gazowniczego poprzez jego modernizację i rozbudowę zgodnie z warunkami technicznymi określanymi przez dystrybutora gazu i eksploatatora funkcjonującej sieci. Dopuszcza się instalację nowych stacji redukcyjnych gazu,
10) zaopatrzenie w energię cieplną nastąpi 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 nastąpi 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. Stacje transformatorowe należy lokalizować poza liniami rozgraniczenia ulic i ciągów komunikacyjnych,
12) gromadzenie wszelkiego rodzaju odpadków na obszarach zainwestowanych nastąpi do szczelnych, systematycznie opróżnianych lub wymienianych pojemników w pełni zabezpieczających odpadki przed spłukiwaniem wodami opadowymi.

ROZDZIAŁ III

Przepisy końcowe

§15

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. dla obszarów objętych planem, ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 5%.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Białobrzegach.

§17

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy
mgr Mieczysław [illegible]

U Z A S A D N I E N I E

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi na obszarze sołectwa Kamień.

Do opracowywania zmian planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Białobrzegi przystąpiono w 2002 roku na podstawie stosownych uchwał Rady Miasta i Gminy. Spowodowane to było zapowiedzią utraty z dniem 31.12.2003 r. mocy obowiązujących wówczas planów i to nie tylko na terenie naszej gminy lecz w całej Polsce. Wykonawcą planów została Miejska Pracownia Urbanistyczna z Radomia. Przygotowany projekt zmiany planu gminy wyłożony był w miesiącach sierpniu i wrześniu 2003 r. do publicznego wglądu. Wobec kontrowersji i różnych opinii na temat związany z przebudową drogi krajowej nr 7 dostosowującą ją do parametrów drogi ekspresowej plan został podzielony, w wyniku czego wydzielony został obszar związany z tą drogą obejmujący całe sołectwo Kamień z częścią sołectwa Sucha i teren pozostałej części gminy, oba w postaci odrębnych opracowań.

Zarządca drogi krajowej nr 7 Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie nie uwzględnił wniosków ani zarzutów właścicieli nieruchomości położonych przy trasie w związku z czym opracowany projekt nie przewidywał urządzenia Miejsca Obsługi Podróżnych w Kolonii Sucha. Na sesji Rady w dniu 29.04.2004 r. nie podjęta została jednak uchwała o odrzuceniu zarzutu jednego z właścicieli co spowodowało skierowanie przez gminę ponownego wniosku do projektantów o przygotowanie takiej wersji planu, który odpowiadałby zainteresowanym i intencjom Rady. Przygotowany wariant z jednym dużym MOP-em został przesłany do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie ale nie uzyskał pozytywnej opinii tej instytucji, co jest niezbędnym warunkiem ustawowym przy uchwalaniu planu. W związku z tym Miejska Pracownia Uifta Mistyczna przygotowała kolejny wariant planu, a właściwie powróciła do wersji, która wcześniej została zaopiniowana pozytywnie.

W trakcie wyłożenia mającego miejsce na przełomie maja i czerwca 2005 r. wpłynęły do Urzędu cztery zarzuty i jeden protest. Pisma w swej treści były w zasadzie wnioskami o przekształcenie tego terenu pod usługi oraz umożliwienie zjazdów i wyjazdów z poszczególnych działek bezpośrednio na drogę ekspresową.

Przy ponownym rozpatrywaniu sprawy na sesji w dniu 29 września 2005 r. Rada nie podjęła uchwał w sprawie odrzucenia zarzutów i protestów.

Wobec niemożności uchwalenia takiej wersji planu, która odpowiadałaby oczekiwaniom właścicieli działek położonych przy drodze ekspresowej w Kolonii Sucha i mogła być pozytywnie zaopiniowana przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych w Warszawie, Miejska Pracownia Urbanistyczna dokonała wydzielenia z tej części planu sołectwa Kamień. W dniu 21 lutego 2006 r. stosowne dokumenty zostały dostarczone przez projektantów.

Uchwalenie planu dla tego terenu spowoduje powiększenie terenu gminy objętego aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego co w sposób zasadniczy ułatwi procedury inwestycyjne.

Natomiast co do przedmiotowego terenu to w chwili obecnej nie posiada on aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego. Niemniej jednak brak planu nie oznacza utraty możliwości inwestowania. Sytuacje takie przewidziane są w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w myśl przepisów której w takich przypadkach wydawane są decyzje o warunkach zabudowy. Nie jest to sytuacja specjalna i odosobniona, gdyż miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego posiada tylko kilkanaście procent gmin w Polsce.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy
mgr Mieczysław Wal...