UCHWAŁA Nr IV/20/2011

RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI

z dnia 18 stycznia 2011r.

w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi, obejmującej działkę nr 1243/123 położoną w Białobrzegach przy ulicy Rzemieślniczej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 15 i art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w celu wykonania uchwały XXXII/230/09 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 26 maja 2009r**.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi, obejmującej działkę nr 1243/123 położoną w Białobrzegach przy ulicy Rzemieślniczej, Rada Miasta i Gminy Białobrzegi stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi, obejmującego działkę nr 1243/123 położoną w Białobrzegach przy ulicy Rzemieślniczej z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi, uchwalonego uchwałą Nr XIII/54/99 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 8 czerwca 1999 roku, i uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi, obejmującą działkę nr 1243/123 położoną w Białobrzegach przy ulicy Rzemieślniczej.
2. Granice planu określone zostały na rysunku planu.

§ 2.

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

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania,
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   4) proponowane linie podziału na działki budowlane,
   5) proponowane wjazdy na działki,
   6) pasy zieleni izolacyjnej,
   7) istniejąca linia wysokiego napięcia 15k V wraz ze strefą ochronną,
   8) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: PU; KDD; KDL; ĸD

§ 4.

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

§ 5.

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - oznacza to niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
2) przepisach szczególnych lub odrębnych - rozumie się przez to inne przepisy ustaw oraz aktów wykonawczych

poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

3) obszarze planu - rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu.

4) terenie - należy przez to rozumieć teren funkcjonalny dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi, oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu,

5) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego określony odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,

6) klasie drogi - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych,

7) usługach - należy przez to rozumieć wszelkie budynki lub budowle, które w całości lub w części służą do działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych,

8) usługach uciążliwych - rozumie się przez to usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagające sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,

9) usługach nieuciążliwych - rozumie się przez to usługi nie związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymagającymi sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych,

10) wskaźniku intensywności zabudowy, w skrócie w.i.z. - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce do powierzchni całkowitej działki,

11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać płaszczyzny elewacji noworealizowanych budynków,

12) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,

13) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to najmniejszą dopuszczalną powierzchnię biologicznie czynną na działce wyrażaną w procentach w stosunku do powierzchni działki,

14) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie a także ogólnodostępne stacje telefoniczne,

15) uciążliwości - należy przez to rozumieć działalność uznaną za uciążliwą lub ponadnormatywną wg obowiązujących norm i przepisów odrębnych,

16) gromadzeniu odpadów - rozumie się przez to czasowe przetrzymywanie odpadów do czasu usunięcia ich przez odpowiednie jednostki,

17) składowaniu odpadów - rozumie się przez to lokalizację miejsc lub obiektów nie związanych z gromadzeniem odpadów a służących ich docelowemu przetrzymywaniu,

18) zieleni - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno - wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach, ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych,

19) budowli - należy przez to rozumieć obiekty technologiczne służące realizacji procesu produkcyjnego.

§ 6.

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

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu.

§ 7.

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

1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
2) walory architektoniczne i krajobrazowe,
3) wymagania ochrony przyrody,
4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,

6) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
8) wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
   a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
   b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 8.

1. Tereny funkcjonalne w ramach jednego przeznaczenia wyznacza się liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu i oznacza się odpowiednio symbolami przeznaczenia literowymi i literowo-cyfrowymi w zależności od specyfiki zagospodarowania. Symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu, a numer jest wyróżnieniem cech danego terenu.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów funkcjonalnych:
   1) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia PU to tereny zabudowy usługowej i przemysłowo-składowej,
   2) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDL to tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej,
   3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDD to tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
   4) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia ZD to tereny ogrodów działkowych,

3. Cechy szczególne terenów wyróżnionych w ramach tego samego przeznaczenia określone są w przepisach szczegółowych planu.

§ 9.

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

§ 10.

1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

§ 11.

Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 15 KV ustala się strefę ochronną po 8 m od rzutu poziomego skrajnych przewodów linii, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której lokalizacja obiektów kubaturowych wymaga odrębnego uzgodnienia z dysponentem sieci.

Rozdział 3.
Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12.

1. Na obszarze opracowania nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego lub dóbr kultury współczesnej podlegające ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych oraz ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków.

2. Z uwagi na możliwość występowania stanowisk archeologicznych nie oznaczonych w terenie, ustala się obowiązek niezwłocznego zawiadomienia o miejscach przypadkowych odkryć zabytków archeologicznych lub przedmiotów posiadających cechy zabytku właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, jak również obowiązek zabezpieczenia miejsc przypadkowych odkryć i odkrytych przedmiotów oraz wstrzymania wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń.

Rozdział 4.
Ustalenia ogólne dla terenów i obiektów podlegających ochronie ze względu na wymagania przyrodnicze oraz wymagania ochrony środowiska, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi.

§ **13**.

1. W planie przekształca się tereny rolnicze i leśne na budowlane. Realizację nowych funkcji należy podporządkować warunkom wynikającym z ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu podejmując przedsięwzięcia zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju przy spełnieniu przepisów odrębnych, w tym standardów środowiskowych i szczególnych form ochrony środowiska.
2. Ze względu na ochronę przyrody, na obszarze niniejszego planu obowiązuje:

1) określenie minimalnej wielkości działki zgodnie z z paragrafem 32 pkt.4
2) stosowanie ogrodzeń umożliwiających w poziomie terenu migrację drobnych przedstawicieli fauny

§ **14**.

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

§ **15**.

Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni:

1) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów należy uwzględniać gatunki rodzime właściwe dla siedlisk obszaru objętego planem
2) w celu odtworzenia wartości przyrodniczych i użytkowych na terenach wykazujących cechy degradacji spowodowanej nieprawidłowym użytkowaniem, należy prowadzić działania o charakterze rekultywacyjnym.

§ **16**.

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

§ 17.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

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

§ 18.

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

1) przed przystąpieniem do prac budowlanych należy usunąć i zabezpieczyć przed zniszczeniem warstwę próchniczną gruntu,
2) zakazuje się składowania gruntów zanieczyszczonych oraz trwałego składowania odpadów,
3) w celu ochrony urządzeń wodnych ustala się:

a) wszelkie inwestycje mogące mieć wpływ na urządzenia wodne muszą być uzgodnione z ich zarządcą,
b) wzdłuż rowów melioracyjnych należy zachować nieogrodzony pas o szerokości 3m od zewnętrznej krawędzi rowu umożliwiający jego konserwację,
c) nakazuje się przy wykonywaniu robót melioracyjnych i realizacji niezbędnych urządzeń melioracji wodnej zachowanie równowagi przyrodniczej i różnorodności biologicznej, w tym zwłaszcza zachowanie odpowiednich stosunków wodnych w glebie,
d) bezwzględnie zakazuje się odprowadzania do rowów ścieków za wyjątkiem podczyszczonych wód opadowych,
e) realizacja i ochrona niezbędnych urządzeń melioracji wodnych szczegółowych musi być zgodna z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

Rozdział 5.
Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 19.

Podstawową sieć komunikacji drogowej tworzą drogi publiczne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia KDL, KDD.

§ 20.

Plan ustala następujące zasady parkowania dla obszaru objętego planem:

1) potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji należy realizować wyłącznie na terenie własnej działki,
2) należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości nie mniejszej niż największa liczba wynikająca z jednego z następujących wskaźników:
   a) 1 miejsca parkingowe lub garażowe na 30 m^2 pomieszczeń biurowych i usługowych;
   b) 1 miejsce parkingowe na 4 zatrudnionych;

Rozdział 6.
Ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 21.

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

§ 22.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych odbywać się może wyłącznie w ramach działających w mieście systemów,
2. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych.
3. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg,
4. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne,
5. Wszystkie sieci wykonywać należy jako podziemne za wyjątkiem linii 15 kV
6. Dopuszcza się wydzielanie działek dla potrzeb infrastruktury technicznej w tym m.in. budowy stacji transformatorowych,

§ 23.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) projektowane obiekty na terenie objętym planem będą włączone do miejskiej sieci wodociągowej,
2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie sieciami magistralnymi w oparciu o istniejące ujęcia wody wskazane przez właściwy Zakład Gospodarki Komunalnej,
3) wszystkie działki i budynki muszą posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania,

§ 24.

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

1) ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków wskazanej przez właściwy Zakład Gospodarki Komunalnej,
2) wszystkie budynki oraz działki muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
3) odprowadzenie ścieków przemysłowych z obiektów produkcyjnych generujących ścieki technologiczne, po wstępnym lokalnym podczyszczeniu do parametrów uzgodnionych z instytucją eksploatującą miejską sieć kanalizacyjną, do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
4) odprowadzenie wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o pow. poniżej 100m^2 - bezpośrednio do gruntu, pod warunkiem zagospodarowania wód opadowych w granicach nieruchomości,
5) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych, podjazdów i parkingów o pow. powyżej 100 m^2 muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy uzgodnić rozwiązania dotyczące oczyszczania i odprowadzania ścieków deszczowych z tych nawierzchni z odpowiednimi służbami Urzędu Miasta i Gminy,

§ 25.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) do ogrzewania pomieszczeń może być stosowana energia dostarczona z miejskiego systemu ciepłowniczego oraz uzyskiwana z lokalnych i indywidualnych urządzeń wykorzystujących nieuciążliwe dla środowiska paliwa i nośniki energii,
2) wszystkie budynki muszą posiadać źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją,

§ 26.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) sieci i urządzenia gazowe winny odpowiadać wymogom przepisów odrębnych, a ponadto spełniać następujące

kryteria, wymagane przez dostawcę gazu:

a) w liniach rozgraniczających dróg należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej,
b) linia ogrodzeń winna przebiegać 0,5m od gazociągu,

§ 27.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) wszystkie działki i budynki muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki,
2) rozwój systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na odbudowie, przebudowie i modernizacji istniejących linii elektroenergetycznych oraz budowie nowych linii elektroenergetycznych, a także na odbudowie, przebudowie, modernizacji i wymianie istniejących stacji rozdzielczych, transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych oraz budowie nowych stacji,
3) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej oraz przebudowa urządzeń elektroenergetycznych, powstała w wyniku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania działki (w tym również wynikającego ze zmiany przeznaczenia terenu) z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa energetycznego,
4) dopuszcza się lokalizację nowych naziemnych wolnostojących stacji transformatorowych,
5) szczegółowe projekty zagospodarowania poszczególnych terenów powinny przewidywać rezerwację miejsc i terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia lokowanych na tych terenach budynków i budowli w energię elektryczną, a także oświetlenia terenu wokół obiektów.

§ 28.

W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

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

Rozdział 7.
Ogólne zasady i warunki podziału terenów na działki.

§ 29.

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

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 8.
Przeznaczanie, i zagospodarowanie terenów zabudowy usługowej i przemysłowo-składowych oznaczonych symbolem przeznaczenia PU.

§ 30.

1. Ustala się tereny usługowe i przemysłowo - składowe oznaczone na rysunku planu symbolem PU
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1:
   obiekty produkcyjne, składy, magazyny, obiekty i urządzenia obsługi transportu samochodowego oraz zabudowa usługowa
3. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia PU dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, ogrodzenia, mała architektura, zieleń izolacyjna oraz zieleń urządzona.
4. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia PU dopuszcza się wbudowane w budynki usługowe mieszkania, których powierzchnia użytkowa stanowi nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej całego budynku.

§ 31.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia PU zakazuje się:

1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania i terenów do produkcji leśnej rolnej, ogrodniczej lub sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni towarzyszącej,
2) dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,

3) lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej,
4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§ 32.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia PU wydzielenie działki musi spełniać następujące warunki:

1) musi być zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej,
2) szerokość frontu działki musi wynosić nie mniej niż 40 m,
3) musi być zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojść i dojazdów do budynków,
4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki musi być nie mniejsza niż 2 000 m^2
5) proponowane linie podziału wewnętrznego terenu przedstawia rysunek planu,
6) ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego musi zawierać się w przedziale od 65^0 do 90^0,
7) w następujących przypadkach, jeśli działki nadają się do zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się mniejszą szerokość frontów niż określona w ustępie 2):

a) dla działek wydzielanych zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,

§ 33.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia PU ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
2) nie dopuszcza się aby budynek był usytuowany ścianą zewnętrzną bezpośrednio przy granicy działki,
3) połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek,
4) ustala się wykonywanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,8 m z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z wypełnieniem przęseł prefabrykatami betonowymi, z zachowaniem przepustów w poziomie terenu.
5) linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy,
6) ustala się nasadzenie szpalerów drzew liściastych jednolitych gatunkowo równolegle do projektowanej drogi publicznej 2KDL oraz 3KDD, jak na rysunku planu,
7) ustala się pas zieleni izolacyjnej z zielenią wielopiętrową, w tym zimozieloną, o szerokości co najmniej 15 m, jak na rysunku planu ,
8) ustala się konieczność zachowania istniejącej, wartościowej zieleni i dopuszcza się zainwestowanie pod warunkiem wykonania inwentaryzacji zieleni z jej waloryzacją określającą najwartościowsze zadrzewienia przewidziane do zachowania ,
9) podlegająca zachowaniu istniejąca zieleń wysoka stanowi przestrzeń biologicznie czynną,
10) pas zieleni izolacyjnej wyróżniony graficznie na rysunku stanowi przestrzeń biologicznie czynną,
11) w pasie, o którym mowa w pkt 7, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w wypadku braku możliwości trasowania lub lokalizacji poza tym pasem,

§ 34.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia PU ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0,
2) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m od istniejącego poziomu gruntu do kalenicy, wysokość budowli (§5 pkt 19) nie reguluje się,
3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce - 20 %,
4) minimalna powierzchnia istniejącej zieleni wysokiej podlegającej zachowaniu - 10%,

Rozdział 9.
Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL, KDD.

§ 35.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia KDL, KDD przeznacza się na realizację dróg publicznych.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL, KDD zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także innej zabudowy i zagospodarowania nie związanego funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów za wyjątkiem urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego oraz infrastruktury technicznej, urządzeń systematycznej regulacji wód oraz urządzeń przeciwpowodziowych.

§ 36.

Na terenach dróg publicznych, ze względu na zasady zagospodarowania ustala się następujący podział:

1) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolem przeznaczenia KDL,
2) proponowane tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem przeznaczenia KDD,

§ 37

Ustala się, że poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi do działek budowlanych można wydzielić na terenach funkcjonalnych inne drogi wewnętrzne lub sięgacze dojazdowe przy czym:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych i dróg wewnętrznych powinna wynosić nie mniej niż 10m,
2) noworealizowane sięgacze dojazdowe i drogi wewnętrzne muszą być wyposażone w plac manewrowy, umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,

§ 38.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia KDL, KDD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej powinny być wyposażone w tę kanalizację,
2) postuluje się oświetlenie terenów położonych przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę,
3) wszystkie prace budowlane i działania inwestycyjne muszą uwzględniać dostępne możliwości poprawy bezpieczeństwa i sprawności ruchu,
4) zrzuty wód opadowych z nawierzchni utwardzonych dróg, jeśli wody te są odprowadzane do gruntu w jednym punkcie, muszą być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach,
5) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
6) utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach (ulicach) rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu, gazociągu, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych SN i NN ,
7) dopuszcza się korekty przebiegu, długości lub likwidacji dróg publicznych klasy dróg dojazdowych KDD w niezbędnych przypadkach, wynikających ze stanu zainwestowania,

§ 39.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDL ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 5m,
2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających musi wynosić nie mniej niż 12,0m,
3) postuluje się wyposażenie drogi w chodniki,

§ 40.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia KDD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) szerokość jezdni musi być nie mniejsza niż 4,5m,
2)szerokość dróg w liniach rozgraniczających musi wynosić 10,0m ,
3) postuluje się wyposażenie drogi w chodniki.

Rozdział 10.

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów ogrodów działkowych oznaczonych symbolami przeznaczenia ZD

§ 41.

1. Ustala się tereny ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD
2. Przeznaczenie podstawowe terenu, o którym mowa w ust. 1: ogrody działkowe
3. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia ZD dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: obiekty administracji i obsługi gospodarczej ogrodów działkowych, miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, ogrodzenia, mała architektura, urządzenia sanitarne, sieci podziemne infrastrukturalne jeżeli nie ma możliwości ich przeprowadzenia poza terenem ZD,

§ 42.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia ZD zakazuje się:

1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
2) wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem altan oraz obiektów administracji i obsługi gospodarczej ogrodów działkowych,
3) składowania jakichkolwiek odpadów za wyjątkiem kompostowania odpadów z produkcji roślinnej prowadzonej w ramach użytkowania ogrodów działkowych,

§ 43.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia ZD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) ustala się wykonywanie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 1,5 m z zakazem realizacji pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z wypełnieniem przęseł prefabrykatami betonowymi,

§ 44.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia ZD ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

1) maksymalna wysokość zabudowy 4 m,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy 10m^2
3) dopuszcza się jednokondygnacyjną, niepodpiwniczoną zabudowę altan,

DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 11.
Ustalenia przejściowe i końcowe

§45.

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

§46.

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

1) 0 % - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia PU; KDL; KDD ; ZD

§47.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta I Gminy Białobrzegi.

§48.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§49.

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy
Zbigniew Łubiński