UCHWALA Nr XI/77/2011

RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI

z dnia 30 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Białobrzegi dla terenów położonych w miejscowości Szczyty i Mikówka, Gmina Białobrzegi

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 15 i art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 717 z późn. zm.), w celu wykonania uchwały XXI/162/08 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 11 lipca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Białobrzegi dla terenów położonych w miejscowości Szczyty i Mikówka Gmina Białobrzegi, Rada Miasta i Gminy Białobrzegi stwierdza zgodność zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Białobrzegi dla terenów położonych w miejscowości Szczyty i Mikówka Gmina Białobrzegi z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Białobrzegi, uchwalonego uchwałą nr VI/31/2011 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 01 marca 2011 roku, i uchwala co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE.

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu.

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Białobrzegi dla terenów położonych w miejscowości Szczyty i Mikówka Gmina Białobrzegi.
2. Granice planu określone zostały na rysunku planu.

§ 2.

1. Rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załączniki nr 1 oraz nr 2 do uchwały jest jej integralną częścią.
2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 3 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 4 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 podziały na działki budowlane,
   5) istniejąca linia wysokiego napięcia wraz ze strefą ochronną,
   6) granica strefy „W" ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,
   7) symbole przeznaczenia terenów funkcjonalnych określone odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: odIMNU do 5MNU, 1NOp, od 1KDD do 4KDD,

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

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

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

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

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

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

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

12) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 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,

§ 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 od 1MNU do 5MNU to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi,
   2) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia 1 NOp to tereny przepompowni ścieków,
   3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od 1KDD do 4KDD to tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej,
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 każdymterenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 10.

1. Plan wyznacza jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych tereny dróg publicznych oznaczone symbolami przeznaczenia od 1 KDD do 4KDD oraz teren przepompowni ścieków oznaczony symbolem 1 NOp
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych. Ich realizacja na poszczególnych terenach funkcjonalnych musi być zgodna z ustaleniami szczegółowymi w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

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

§ U.

1. Plan wskazuje strefę występowania stanowisk archeologicznych. Dla strefy archeologicznej oznaczonej na rysunku planu, ustala się obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji.

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

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

§ 12.

1. W planie przekształca się tereny rolnicze 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) zachowanie minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na terenach od 1MNU do 5MNU
   2) określenie minimalnej wielkości działki zgodnie z z paragrafem 34 ust. 4
   3) stosowanie ogrodzeń umożliwiających w poziomie terenu migrację drobnych przedstawicieli fauny

§ 13.

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

§ 14.

Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony zieleni:
   1) istniejącą zieleń wysoką należy adaptować,
   2) przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów należy uwzględniać gatunki rodzime właściwe dla siedlisk obszaru objętego planem

§ 15.

1. Teren planu znajduje się w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.
2. W celu ochrony tego obszaru ustala się następujące nakazy i zakazy:

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

§ 16.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami:

1) należy dążyć do ograniczenia uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o ponadnormatywnym natężeniu, 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.

§ 17.

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

1) przed przystąpieniem do prac budowlanych należy usunąć i zabezpieczyć przed zniszczeniem warstwę 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,

§ 18.

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

Rozdział 5.
Ogólne zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej.

§ 19.

Podstawową sieć komunikacji drogowej tworzą drogi publiczne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone następującymi symbolami przeznaczenia od 1KDD do 4KDD.

§ 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 każde 50 m^2 powierzchni mieszkalnej użytkowej,

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. Sieci infrastruktury technicznej powinny być w miarę możliwości prowadzone przez tereny przeznaczone na cele publiczne, w szczególności przez tereny dróg publicznych oraz przez tereny dróg wewnętrznych.
2. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wymaga uzgodnienia z zarządcami tych dróg.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne.

§23.

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się

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

§ 24.

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

1) ścieki sanitarne odprowadzane będą siecią kanalizacji do oczyszczalni ścieków wskazanej przez właściwy Zakład Gospodarki Komunalnej,
2) wszystkie budynki oraz działki muszą posiadać przyłącze kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy działki. Dopuszcza się, w oparciu o przepisy odrębne, stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.
3) 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,
4) 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 ochrony środowiska Urzędu Miasta i Gminy,

§25.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

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

§26.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

1) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi, linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
2) dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe / otwierane na zewnątrz od strony ulicy / winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową,

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

§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.

§29.

W zakresie zasad zaopatrzenia w sieć teletechniczną ustala się:

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

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

§ 30.

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

§31.

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

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

Rozdział 8.
Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1MNU do 5MNU

§32.

1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia od 1MNU do 5MNU przeznacza się na realizację i utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych,
2. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1MNU do 5MNU dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: garaże, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura.

§ 33.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1MNU do 5MNU zakazuje się:

1) lokalizowania usług uciążliwych,
2) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni,
3) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, magazynowej, produkcyjnej oraz zabrania się dystrybucji takich towarów jak gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, za wyjątkiem gazu rozprowadzanego podziemną siecią gazową bezpośrednio do odbiorców,
4) składowania jakichkolwiek odpadów.

§34.

Wydzielenie działki na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1MNU do 5MNU uwarunkowane jest następująco:

1) zapewniony dostęp do drogi publicznej,
2) zapewniona możliwość wykonania prawidłowych dojść i dojazdów do budynków,
3) szerokość frontów nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na minimum 25m,
4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki musi być nie mniejsza niż 1000 m^2
5) ustala się, że kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego musi wynosić 90°,

§35.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1MNU do 5MNU ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zabudowa usługowa może być realizowana jako wolnostojąca lub jako wbudowana w zabudowę mieszkaniową,
2) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
3) jeden budynek mieszkalny nie może mieć więcej niż 2 lokale mieszkalne,
4) główne połacie dachu na jednym obiekcie budowlanym muszą mieć jednakowy spadek o pochyleniu od 20° do 45°,
5) ustala się wykonywanie ogrodzeń ażurowych o prześwicie minimum 40% na całej powierzchni i maksymalnej wysokości 1,6 m z zachowaniem przepustów w poziomie terenu z zakazem realizacji ogrodzeń z wypełnieniem przęseł prefabrykatami betonowymi,
6) linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej ulicy,

§ 36.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1MNU do 5MNU ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla każdej działki:

1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku gospodarczego lub garażowego - 50 m^2,
3) maksymalna wysokość budynków - 10 m licząc od istniejącego poziomu gruntu do kalenicy,
4) maksymalna wysokość budynków garażowych (gospodarczych) - 6 m licząc od istniejącego poziomu gruntu do kalenicy,
5) maksymalna ilość kondygnacji budynków mieszkalnych - 2, w tym parter i poddasze użytkowe
6) maksymalna ilość kondygnacji budynków garażowych (gospodarczych) - 1,
7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na każdej działce - 60 %,

Rozdział 9.
Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenu przepompowni **ścieków 1NOp.**

§37.

1. Tereny oznaczone symbolem przeznaczenia 1NOp przeznacza się na realizację przepompowni ścieków.
2. Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1NOp dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak: obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy i dojścia, miejsca postojowe, ogrodzenia i mała architektura.

§ 38.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1NOp zakazuje się:

I) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej nie wymagającej zainwestowania kubaturowego lub zagospodarowania w formie terenów zieleni,

§ 39.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1NOp 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) zakazuje się realizacji ogrodzeń z wypełnieniem przęseł prefabrykatami betonowymi,
3) linia ogrodzeń nie może przekraczać linii rozgraniczającej ulicy,
4) zagospodarowanie zielenią należy wykonać w oparciu o projekt zieleni,

§ 40.

Na terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia 1NOp ustala się następujące wskaźniki liczbowe dotyczące warunków i zasad zagospodarowania terenu dla działki:

1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce - 30 %,

Rozdział 10.

Przeznaczanie, zagospodarowanie i zabudowa terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1KDD do 4KDD.

§41.

1. Tereny oznaczone symbolami przeznaczenia od 1KDD do 4KDD przeznacza się na realizację dróg publicznych.
2. Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1KDD do 4KDD 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.

§42.

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

1) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolem przeznaczenia od 1KDD do 4KDD,

§43.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1KDD do 4KDD nie wolno dokonywać jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy zgodnie z liniami rozgraniczającymi lub podziałów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami.

§ 44.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1KDD do 4KDD 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.

§45.

Na terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1KDD do 4KDD ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:

1) tereny położone przy terenach zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy,
2) utrzymanie w istniejących i nowoprojektowanych drogach (ulicach) rezerwy geodezyjnej zabezpieczającej możliwość budowy wodociągu, gazociągu, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetycznych SN i NN (kablowych lub napowietrznych),

§ 46.

Dla terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia od 1KDD do 4KDD 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 10m
3) postuluje się wyposażenie drogi w chodniki.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 11.
Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 47.

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

§ 48.

1. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty (renty planistycznej) pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu - w następującej wysokości:
   1) 0 % - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1KDD do 4KDD, 1NOp
   2) 20 % - dla terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia od 1MNU do 5MNU,
2. Opłata, o której mowa w ust. 1 będzie pobierana w razie zbycia nieruchomości przed upływem pięciu lat od dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 49.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Białobrzegi.

§ 50.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 51.

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

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XI/77/2011 z dnia 30 września 2011 r.
Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Białobrzegi dla terenów położonych w miejscowości Szczyty i Mikówka, Gmina Białobrzegi

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU na podstawie art.20, ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Białobrzegi postanawia co następuje: ze względu na brak uwag dotyczących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru gminy Białobrzegi dla terenów położonych w miejscowości Szczyty i Mikówka, Gmina Białobrzegi - nie dokonuje się rozstrzygnięć o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy
Zbigniew Łubiński

Lp.	*Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej*		*Sposób realizacji*			*Zasady finansowania*	
			Forma: 1) *zadania krótkookresowe* 2) *zadanie wieloletnie*	*Tryb zamówień*	*Odpowiedzialni za realizację i współpracujący:* *1- burmistrz,* 2 *- wykonawca,* 3 *- pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury* 4 *- inne*	*Prognozowane źródła finansowania* 1 *- dochody własne,* 2 *- dotacje,* 3 *- kredyty, pożyczki komercyjne,* 4 *-kredyty, pożyczki preferencyjne,* 5 *- środki UE* 6 *- prywatyzacja majątku komunalnego,* 7 *- nadwyżki budżetu z lat poprzednich,* 8 *- inne*	*Uczestniczący w finansowaniu zadania:* 1 *- gmina* 2 *- właściciele nieruchomości* 3 *- instytucje i fundusze pomocowe* 4 *- inni*
1.	Drogi publiczne	Wykup terenów	nie dotyczy	Zgodnie z ustawami o gospodarce nieruchomościami	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
2.		Budowa	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1 ;2;3	1; 2; 3; 4; 5; 7	1; 2; 3
3.	Inne	Wodociągi	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1;2;3	1; 2; 3; 4; 5; 7	1; 2; 3
4.		Kanalizacja	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1;2;3	1; 2; 3; 4; 5; 7	1; 2; 3
5.		Gospodarka odpadami	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1;2;3	1; 2; 3; 4; 5; 7	1; 2; 3
6.		Elektroenergetyka	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1;2;3	1; 2; 3; 4; 5; 7	1; 2; 3
7.		Gazownictwo	2	Zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych	1;2;3	1; 2; 3; 4; 5; 7	1; 2; 3

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta i Gminy
Zbigniew Łubiński