URZĄD MIASTA I GMINY W BIAŁOBRZEGACH

WYDZIAŁ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I NIERUCHOMOŚCI

Adres: Plac Zygmunta Starego 9
26-800 Białobrzegi
woj. mazowieckie
Tel./fax. 48 386 30 00

ZPiN.6727.193.2026 **Białobrzegi, dnia 2026-06-30**

[redacted]

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z ustaleniami:

- Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego części gminy Białobrzegi opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2004 r. Nr 68 poz. 1726 (ze zm. Dz. Urz. z 2006 r. Nr 61, poz. 1939) wyszczególnione działki oznaczono symbolem:

Działka nr 572/1 w obrębie BRZEŹCE:		
Uchwała	**Symbol**	**Opis**
XV/82/2004	MNL	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, częściowo tereny zalewowe
Działka nr 572/2 w obrębie BRZEŹCE:		
Uchwała	**Symbol**	**Opis**
XV/82/2004	MNL	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, częściowo tereny zalewowe
Działka nr 564/1 w obrębie BRZEŹCE:		
Uchwała	**Symbol**	**Opis**
XV/82/2004	MNL	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, tereny zalewowe
XV/82/2004	RZ-RP-RL	Tereny łąkowo-leśne, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków; Tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych; Tereny zwartych kompleksów leśnych, tereny zalewowe
Działka nr 564/2 w obrębie BRZEŹCE:		
Uchwała	**Symbol**	**Opis**
XV/82/2004	MNL	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, tereny zalewowe

XV/82/2004	RZ-RP-RL	Tereny łąkowo-leśne, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków; Tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych; Tereny zwartych kompleksów leśnych, tereny zalewowe
Działka nr 567/2 w obrębie BRZEŹCE:		
Uchwała	**Symbol**	**Opis**
XV/82/2004	MNL	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, tereny zalewowe
Działka nr 548 w obrębie BRZEŹCE:		
Uchwała	**Symbol**	**Opis**
XV/82/2004	RL	Tereny zwartych kompleksów leśnych
XV/82/2004	RZ-RP-RL	Tereny łąkowo-leśne, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków; Tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych; Tereny zwartych kompleksów leśnych, tereny zalewowe
XV/82/2004	MNL	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej, częściowo tereny zalewowe

Ponadto działki nr: 572/1, 572/2, 564/1, 564/2, 567/2 i 548 w obrębie Brzeźce znajdują się w granicach obszaru NATURA 2000.

Wypis z uchwały

Fragmenty uchwały

UCHWAŁA NR XV/82/2004
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI
z dnia 2 marca 2004 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Białobrzegi

Na podstawie art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 i z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1171, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz. 1568) oraz art. 8 ust. 1, art. 10, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002., Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) Rada Miasta i Gminy uchwala co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne regulacyjne

§ 1

1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Białobrzegi zwany dalej „planem".
2. Teren obejmuje obszar sołectw:
   1) Brzeska Wola,
   2) Brzeźce,
   3) Jasionna,
   4) Mikówka,
   5) Stawiszyn,
   6) Sucha - w części,
   7) Szczyty,
   8) Okrąglik,
   9) Budy Brankowskie oraz tereny lasów: ALP.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) zachowanie ciągłości ustaleń planu uprzednio obowiązującego,

2) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę zgodnie z kierunkami rozwoju zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi, uchwalonym Uchwałą Nr XIII/54/99 Rady Miasta i Gminy w Białobrzegach dnia 8 czerwca 1999 r.,

3) umożliwienie rozwoju usług, działalności gospodarczych, mieszkalnictwa dla potrzeb lokalnych i ponadlokalnych, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań, a w szczególności umożliwienie racjonalnego wykorzystania terenów,

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

§ 3

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

1) strefa zabudowy osadnictwa wiejskiego, w tym:

a) tereny zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, oznaczone symbolem MR-MN,

b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN,

c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone symbolem MNL,

d) tereny zabudowy usług na wydzielonych działkach, oznaczone symbolami:

UP - usług publicznych,

U - usług komercyjnych,

e) tereny zabudowy produkcyjno-przemysłowej i działalności gospodarczych zlokalizowane poza terenami zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symboiem PU,

f) tereny turystyczno wypoczynkowe oznaczone symbolem UT

2) strefa terenów otwartych, w tym:

a) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone symbolem RL,

b) tereny łąkowo-leśne, 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 urządzeń infrastruktury technicznej, w tym:

a) tereny składowania odpadów komunalnych i przemysłowo-produkcyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem IU,

b) tereny urządzeń odprowadzania ścieków, oznaczone na rysunku planu symbolem IK.

§ 4

1. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:10 000, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice opracowania planu,

2) granice sołectw,

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, przy czym przesunięcie tych linii może nastąpić w granicach plus-minus 10,0 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,

4) funkcje terenów oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi,

5) przebieg dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym: krajowych i powiatowych,

6) zasady uzbrojenia obszaru gminy w elementy infrastruktury inżynierskiej.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny i uzupełniający ustalenia zawarte w tekście niniejszej uchwały.
4. Przebieg linii rozgraniczających tereny stref funkcjonalnych może być zmieniony:

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

2) w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w wyniku konieczności:

a) uwzględnienia wymogów technicznych projektowania i realizacji naziemnych i podziemnych elementów zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

b) określenia innych, niż podane w ustaleniach szczegółowych Rozdziału III, parametrów ulic w zakresie

szerokości w liniach rozgraniczenia w uzgodnieniu z odpowiednim zarządcą drogi.

5. Wprowadzenie linii podziałów wewnątrz wydzielonych terenów w strefie funkcjonalnej, ustalonej planem, może nastąpić w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, na podstawie koncepcji zagospodarowania całości lub fragmentu terenu.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1,

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:10 000, stanowiące załączniki Nr 1 i 2 do niniejszej uchwały,

3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw i aktów wykonawczych,

4) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w strefie funkcjonalnej,

5) **przeznaczeniu uzupełniającym i dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych,

6) **strefie funkcjonalnej** - należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym,

7) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

8) **przestrzeniach publicznych** - należy przez to rozumieć ogólnodostępne ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdnie i place

9) **prognozie oddziaływania planu na środowisko** - należy przez to rozumieć opracowanie z zakresu ochrony środowiska, dołączone do planu, niepodlegające uchwaleniu,

10) **wymianie budynku** - należy przez to rozumieć całkowitą jego rozbiórkę i realizację nowego obiektu na warunkach określonych ustaleniami planu,

11) **Nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi o funkcji podstawowej, towarzyszącej i dopuszczalnej,

12) **usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć usługi główne handlowe, których funkcjajest zaspakajanie popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi. Wyróżnikiem usług komercyjnych (w stosunku do usług publicznych) jest ich czysto rynkowy charakter, z ograniczoną ingerencją władz centralnych i lokalnych,

13) **obiektach usługowych i usługowo-produkcyjnych** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty administracji, kultury, gastronomii, handlu, rekreacji itp. oraz obiekty, w których prowadzić można nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, nie wywołującą zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie, nieuciążliwą dla środowiska, a przede wszystkim nie powodującą przekroczenia dopuszczalnych norm,

14) **obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe z zakresu kultury, oświaty, administracji; handlu wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami, pełniące role zaspokajania potrzeb lokalnych i ponadlokalnych (miasto i region), uzupełniające podstawową funkcję terenu.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 6

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

1) ochronie szczególnej podlegają następujące obiekty objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

a) Park dworski w miejscowości Brzeźce - symbol **Z1**,

b) Cmentarz rzymsko-katolicki w Jasionnej - symbol **Z2**,

c) Kościół Parafialny p.w. Z.N.P.Marii wraz z dzwonnicą w Jasionnej - symbol **Z3**,

d) Park wraz z pałacem w Stawiszynie - symbol **Z4**,

e) Zespół pałacowo-parkowy w Suchej z pałacami „starym" i „nowym", rządcówką dawną stajnią czworakiem oraz parkiem i okalającym go murem - symbol **Z5**,

f) Zespół dworsko-parkowy w Szczytach - symbol **Z6**,

g) Spichlerz w Suchej - symbol **Z7**.

2) wszelkie działania inwestycyjne, adaptacyjne w obiektach, o których mowa w pkt. 1) oraz na terenie obiektów zabytkowych i bezpośrednio w sąsiedztwie, muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

3) opieką konserwatorską należy objąć wartościowe obiekty architektoniczno-urbanistyczne, a w szczególności: obiekt dawnej gorzelni w Suchej - symbol **Z8**,

4) do obiektów, o których mowa w pkt. 3, mają zastosowanie ustalenia pkt, 2 w zakresie opiniowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

5) stanowiska archeologiczne występujące na terenie rozpoznanym podlegają ochronie,

6) z uwagi na brak pełnego rozeznania archeologicznego wskazuje się na rysunku planu (Załącznik Nr 1) jedynie rozpoznane stanowiska, w rejonie których każda działalność inwestycyjna odbywać się winna w uzgodnieniu z Archeologiem Wojewódzkim,

7) na terenach nierozpoznanych archeologicznie odkryte znaleziska w czasie robót ziemnych winny być zabezpieczone i zgłoszone do Archeologa Wojewódzkiego, który zabezpieczy nadzór nad dalszymi pracami,

8) cały obszar objęty opracowaniem planu jest objęty ochroną prawną jako obszar Krajobrazu Chronionego „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki", zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 39 z 19.04.2002r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 109, poz. 2368 z 2002r.),

9) na Obszarze Krajobrazu Chronionego obowiązują zakazy zawarte w rozporządzeniu o którym mowa w pkt-8 oraz wymogi w zakresie ochrony walorów krajobrazowych, terenów zielni, drzew i krzewów określone w aktualnie obowiązujących przepisach szczególnych i odrębnych,

10) istniejące, legalnie działające, udokumentowane wyrobiska poboru kopalin - do utrzymania a po wyeksploatowaniu do rekultywacji,

11)wszystkie nielegalne, nieudokumentowane wyrobiska - do likwidacji a odzyskane tereny do rekultywacji,

12) lokalizacja terenów składowania odpadów na terenie udokumentowanego złoża kopalin jest możliwa po jego wyeksploatowaniu i zrekultywowaniu z zachowaniem wymogów obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych oraz uwarunkowana ustaleniami określonymi w §13 ust.4 pkt. 4).

§ 7

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

1) dopuszcza się wszelką nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, o takich rozwiązaniach technicznych i technologicznych, które gwarantują eliminowanie ponadnormatywnego oddziaływania (emisja zanieczyszczeń powietrza, hałasu) na środowisko poza teren, do którego jednostka ma tytuł prawny,

2) emisje z instalacji, powodujące negatywne oddziaływanie na środowisko, wymagają uzyskania pozwoleń lub zgłoszenia organom ochrony środowiska, w trybie przepisów szczególnych i odrębnych,

3) ścieki technologiczne winny być odprowadzane zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

4) ochrona akustyczna powinna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

5) należy chronić istniejące, wartościowe krzewy i drzewa, kwalifikujące się do ochrony pomnikowej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,

6) obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom i przestrzeniom publicznym. Przy projektowaniu i realizacji obiektów użyteczności publicznej należy uwzględnić:

a) wykonanie inwentaryzacji istniejących drzew i krzewów wraz z ich oceną

b) sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom, z uwzględnieniem drzew, krzewów i zieleni niskiej,

c) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 20% terenu,

d) powiązanie terenów zielonych na obszarze planu w system zieleni, zapewniający jej ciągłość,

e) zapewnienie zieleni wzdłuż ulic w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej,

7) odpady komunalne z terenów zabudowy winny być czasowo gromadzone w indywidualnych pojemnikach i kontenerach i wywożone na składowisko komunalne; odpady powstające w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej podlegają postępowaniu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

8) ochronie podlegają tereny lasów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

9) występujące na terenach zainwestowania wiejskiego grunty leśne nie mogą być zabudowywane za wyjątkiem gruntów leśnych, które wcześniej uzyskały odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne w trybie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

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

§ 8

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

1) ustala się tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczone na rysunku planu graficznie jako tereny zalewowe,

2) na terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią w szczególności:

a) wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,

b) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk,

c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód,

3) właściwy dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może w drodze decyzji na obszarach, o których mowa w pkt. 1):

a) zwolnić od zakazów określonych w pkt. 2), lit. a, b, c,

b) wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymogami ochrony przed powodzią

c) nakazać usunięcie drzew lub krzewów,

4) istniejące zainwestowanie położone w obrębie terenów, o których mowa w pkt. 1) - do utrzymania, bieżącej modernizacji, z uwzględnieniem przepisów
szczególnych i odrębnych w zakresie ochrony przed powodzią

5) projektowane zagospodarowanie terenów położonych w obrębie terenów, o których mowa w pkt. 1), zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w rozdziałach II i III niniejszej uchwały, nastąpić może po zrealizowaniu pełnego programu budowy wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Pilicy lub po uzyskaniu odpowiedniej decyzji, o której mowa w pkt. 3).

§ 9

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

1) w liniach rozgraniczenia ulic (dróg) w strefie zainwestowania wiejskiego, o których mowa w § 15 i na terenach komunikacji publicznej dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów: np. kiosków kolportażowych, handlowych lub gastronomicznych,

a) zintegrowanych z przystankami autobusowymi,

b) wolnostojących.

Lokalizacja tych obiektów nie może utrudniać ruchu kołowego i pieszego i powinna być uzgodniona z zarządcą ulicy (drogi),

2) ogrodzenia frontowe należy realizować w linii nie wykraczającej poza linie rozgraniczenia z ulicą (drogą),

3) zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych, publicznych i kształtowanie zabudowy budynków i obiektów użyteczności publicznej, powinno umożliwiać bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne,

4) nowe włączenia do podstawowego układu ulic (dróg) publicznych każdorazowo należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi,

5) nowe i istniejące obiekty użyteczności publicznej winny spełniać wymogi ochrony ludności w zakresie obrony cywilnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

6) zakazuje się lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej większej niż 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 ulicznego,

9) miejsca postojowe dla usług i obiektów o innych funkcjach należy w 100% zabezpieczyć w obrębie własnej działki,

10) dla wyznaczonych w planie terenów można przyjmować następujące wskaźniki programowe miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- w zabudowie wielorodzinnej - 0,85 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./100 miejsc widowiskowych,

- obiekt sportowy -10-18 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- szpital - 3-5 m.p./10 łóżek,
- przychodnia zdrowia- -17-22 m.p./1000 m^2 powierzchni użytkowej,
- klub, dom kultury -16-18 m.p./100 użytkowników jednocześnie,
- hotel -15-20 m.p./100 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)wprowadza się obowiązek każdorazowej konsultacji z Szefostwem Infrastruktury Wojsk Lotniczych i Obrony Powietrznej dla obiektów:

a) rurociągi gazowe > DN-500; napowietrzne linie elektroenergetyczne > 110kV,
b) odwierty górnicze w strefie ochronnej i dla H 50 m n.p.t.,
c) maszty i anteny TV i radiowe oraz stacje bazowe telefonii komórkowej,
d) elektrownie wiatrowe; przebieg autostrad,
e) wszelkie inne obiekty o wysokości powyżej 50m n.p.t..

§ 10

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

1) działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału, lub scalenia działek istniejących, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową zgodną z ustaleniami planu oraz z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,

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

3) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych, bądź, w wyniku zniesienia własności (scalenia działek) w ramach tej samej jednostki strukturalnej, o ile ustalenia szczegółowe planu dotyczące tej jednostki strukturalnej nie stanowią inaczej,

4) jeżeli przy dokonywaniu podziałów terenu zaistnieje konieczność wydzielenia działek gruntu pod komunikację publiczną należy przed podziałem sporządzić koncepcję zagospodarowania tego terenu, określającą linie rozgraniczające układy komunikacyjne, oraz rodzaje zabudowy z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu i przepisów szczególnych. Koncepcję winna opracować osoba posiadająca uprawnienia urbanistyczne lub uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 11

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

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

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

1) podstawowym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MR-MN są:
a) zabudowa mieszkaniowa zagrodowa,
b) obiekty inwentarskie i gospodarcze związane z gospodarką rolną
c) cieplarnie, szklarnie wraz z niezbędną zabudową towarzyszącą

2) uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie terenów MR-MN są:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w enklawach zabudowy zagrodowej,

b) obiekty usługowe wolnostojące i wbudowane nie kolidujące z funkcją podstawową terenu,

c) obiekty towarzyszące jak: garaż na samochód osobowy, budynek gospodarczo-składowy o łącznej powierzchni nie większej niż 60 m^2 ,

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 3,5 t ani wzmożonego ruchu samochodów osobowych,

4) zakazuje się planowania w obrębie terenów MR-MN przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych przepisami szczególnymi i odrębnymi,

5) dopuszcza się zmianę użytkowania istniejących budynków zabudowy zagrodowej na funkcje zabudowy jednorodzinnej oraz letniskowej,

6) istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, usługowa oraz związana z prowadzeniem nieuciążliwej produkcji, może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt 1) do 3f r5- dzaju zainwestowania terenu,

7) siedliska rolnicze w zabudowie mieszkaniowej zagrodowej należy traktować jako jednotraktowe ciągi wzdłuż dróg publicznych o dwóch strefach funkcjonalnych:

a) strefa mieszkaniowa - pas terenu o szerokości max. 50,0 m od projektowanej linii rozgraniczenia drogi publicznej,

b) strefa gospodarczo-inwentarska - pas terenu o szerokości max. 50,0 m od strefy mieszkaniowej w głąb siedliska,

8) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana pomiędzy siedliskami rolniczymi przy istniejących drogach publicznych, winna być lokalizowana w strefie mieszkaniowej, o której mowa w pkt. 7) ppkt. a),

9) na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej lub jednorodzinnej, jednotraktowej, wzdłuż dróg publicznych, dopuszcza się możliwość realizacji budynku letniskowego pod warunkiem, że jego architektura będzie zharmonizowana z istniejącą zabudową

10)realizacja zabudowy jednotraktowej przy istniejących drogach publicznych, może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału z tym, że zabudowa nierolnicza wyłącznie na gruntach klas V i niższych pochodzenia mineralnego,

11) realizacja zabudowy nierolniczej na gruntach klas IV i wyższych, klas V i niższych pochodzenia organicznego wymaga uzyskania odpowiedniej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

12)realizacja zespołu zabudowy, wymagającego tworzenia nowego układu dróg publicznych, wymaga opracowania minimum koncepcji zagospodarowania terenu przez uprawnionego projektanta, spełnienia warunków określonych w pkt. 11) oraz zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dla danego terenu w strefie,

13)ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

a) typ zabudowy mieszkaniowej zagrodowej: wolnostojąca,

b) typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojąca, bliźniacza,

c) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 i pół kondygnacje naziemne tj. max. 11,0 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 zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

15) ustala się następujące parametry projektowanych działek zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej:

a) powierzchnia działki zagrodowej minimum 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 i produkcyjno-gospodarczych, nieuciążliwych, w obrębie terenów MR-MN oraz mieszkalno-usługowych, zależeć winna od programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,

17)dopuszcza się realizację, w obrębie zagrody rolnika, drugiego domu mieszkalnego dla jego zstępnego,

18)ustala się następujące zasady zagospodarowania i urządzenia terenu działek:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny działek od terenów dróg publicznych winna być określona zgodnie z ustaleniami zawartymi jak w § 15,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu działki mieszkaniowej powinna wynosić 35%, przy czym co najmniej 50% powierzchni działki należy przeznaczyć pod zieleń towarzyszącą z częściowym zadrzewieniem i zakrzewieniem,

c) teren działki pod usługę lub działalność usługowo-produkcyjną można zabudować w 50%. Pozostały teren to 30% zieleń towarzysząca i 20% place, parkingi, chodniki itp.,

d) na obszarze terenu zainwestowanego obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki, przy zastosowaniu wskaźników programowych określonych w §9 pkt. 10),

e) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

f) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MR-MN zapewnią istniejące projektowane ulice oraz drogi układu lokalnego i ponadlo- kalnego: KZ, KL i KD oraz drogi wewnętrzne dojazdowe o ustaleniach określonych w § 15,

g) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14.

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

1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rezydencjonalna,

b) usługi podstawowe dostosowane do programu mieszkalnictwa, wolnostojące lub wbudowane,

c) komunikacja lokalna i parkingi, dostosowane do programu mieszkaniowego,

2) uzupełniającym przeznaczeniem terenu są:

a) zabudowa mieszkaniowa o charakterze małych domów kilkumieszkaniowych,

b) usługi gminne lub rejonowe z zielenią towarzyszącą

c) zieleń zajmująca minimum 50% powierzchni terenów MNL,

3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenu są:

a) obiekty kubaturowe, towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej,

b) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnomiejskie i związane z obsługą terenów MNL,

c) wyodrębnione, w obrębie kubatur budynków mieszkalnych, powierzchnie usług nieuciążliwych m.in.: pracowni fotograficznych,, krawieckich, gabinetów lekarskich, kosmetycznych itp.,

4) obiekty i urządzenia o funkcji uzupełniającej i dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednocześnie następujących przesłanek:

a) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,

b) nie będą zajmowały więcej niż 20% terenu MNL,

5) realizacja zabudowy MNL wzdłuż istniejących dróg publicznych może się odbywać na podstawie geodezyjnych planów podziału pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w ust. 3 pkt. 11),

6) dla nowych zespołów zabudowy MNL obowiązują ustalenia określone jak w ust. 3 pkt. 11) i 12),

7) występujące na terenach MNL grunty leśne nie mogą być zabudowywane, za wyjątkiem gruntów leśnych dla których uzyskano wcześniej odpowiednią zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w trybie aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

8) na terenach zabudowy mieszkaniowej MNL ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

a) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. od 1) do 3) przeznaczenia terenu,

b) na działkach zabudowy mieszkaniowej może realizować m.innymi:

• garaże indywidualne wbudowane lub wolnostojące dla samochodów osobowych (1 garaż na 1 mieszkanie) i dostawczych o nośności poniżej 2,5 t (maksymalnie 1 garaż na 1 gospodarstwo domowe),

• budynek gospodarczo-składowy, wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, do 5% powierzchni działki,

c) na terenach MNL obowiązuje całkowity zakaz lokalizacji jakichkolwiek inwestycji przemysłowych, składowych, baz oraz obiektów obsługi komunikacji m.in.: stacji paliw, obsługi motoryzacyjno-diagnostycznej, warsztatów naprawczych, lakierniczych itp.,

d) na terenach MNL należy zapewnić 100% miejsc parkingowych na własnych działkach, zarówno mieszkaniowych jak i usługowych, stosując odpowiednie wskaźniki programowe wg zestawienia określonego w § 8 ust. 1, pkt. 10),

e) obowiązuje zakaz realizacji szczelnych nawierzchni parkingów oraz obowiązek utrzymania 50% drzewostanu w obrębie wielopłaszczyznowych terenów przewidzianych pod parkowanie pojazdów samochodowych,

f) w nowych zespołach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, ewentualnie przy wtórnym podziale działek, należy stosować następujące zasady:

- typ zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,
- powierzchnia działki, bez względu na typ zabudowy, pod zabudowę jednorodzinną rezydencjonalną od 1000 m^2 do 2500 m^2 ,
- wymiary frontów działek, bez względu na typ zabudowy, minimum 20,0 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działek 25%,

g) powierzchnia terenu działki przewidziana pod lokalizację usługi winna być przyjmowana w zależności od wymogów funkcjonalnych-lub technologicznych usługi,

h) wysokość zabudowy maksimum 2 kondygnacje naziemne, przy czym druga w poddaszu użytkowym,

i) na poszczególnych działkach mogą być realizowane budynki, jeżeli działka ma ustalony, stosownie do odrębnych przepisów prawnych, dojazd, wiążący się z układem istniejących dróg publicznych,

j) obsługę komunikacyjną zewnętrzną terenów MNL zapewnią istniejące projektowane ulice układu podstawowego i ponadpodstawowego gminnego KZ, KL i KD oraz sieć dróg wewnętrznych dojazdowych o ustaleniach określonych jak w § 15,

k) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 14.

§ 12

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

1) tereny zwartych kompleksów leśnych, oznaczone symbolem RL,

2) tereny łąkowo-leśne, źródliskowe, lasów śródpolnych i zadrzewień, korytarzy i ciągów ekologicznych rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone symbolem RZ,

3) tereny upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych, oznaczone symbolem RP.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, oznaczone są na rysunku planu jako:

1) jednorodne - symbolami RL, RZ lub RP,

2) mieszane - symbolami RP-RL, RP-RZ, RZ-RL itp.

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

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

1) podstawowym rodzajem użytkowania, w obrębie terenów RL, są tereny lasów, tworzące zwarte, duże kompleksy leśne, oraz mniejsze wśród pól, łąk i dolin rzecznych,

2) obowiązuje bezwzględna ochrona terenów leśnych stosownie do obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych,

3) istniejące lasy i skupiska zadrzewień leśnych, śródpolnych, należy traktować jako lasy ochronne, 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) 5.W strefie, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny łąkowo-leśne, lasów śródpolnych i zadrzewień, źródliskowe, korytarze i ciągi ekologiczne rzek i cieków, wód powierzchniowych itp., oznaczone na rysunku planu symbolem RZ:

1) podstawowym rodzajem użytkowa, 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 się odbywać przez „zabudowę" roślinnością najniższych terenów,

4) w ciągach dolin rzek i cieków wodnych dopuszcza się tworzenie małych „oczek wodnych" i dużych zbiorników otwartych dla celów retencyjnych i hodowlanych np. stawy rybne. Istniejące zbiorniki retencyjne i hodowlane do utrzymania i bieżącej modernizacji,

5) tereny RZ mogą być wykorzystane dla turystyki penetracyjnej i wypoczynku ruchowego przy zachowaniu następujących zasad:

a) ruch turystyczny pieszy może się odbywać po wyznaczonych lub istniejących ścieżkach,

b) ruch turystyczny rowerowy może się odbywać po wyznaczonych szlakach,

c) dopuszcza się urządzenie punktów widokowych, miejsc odpoczynku i biwakowania,

6) obowiązuje na terenach RZ zakaz nowej zabudowy osadniczej nie związanej z gospodarką rolną Dopuszcza się lokalizację nowego siedliska zagrodowego dla gospodarstwa rolnego o wielkości min. 3 ha. Zabudowę siedliska należy lokalizować poza terenami zalewowymi, na gruntach nieorganicznych pochodzenia mineralnego,

7) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa - do utrzymania,

8) dopuszcza się w istniejących siedliskach zabudowy zagrodowej:

a) wymianę i modernizację zabudowy,

b) przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb agroturystyki,

c) budowę elementów infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków,

9) istniejące trasy komunikacji publicznej - do utrzymania, przebudowy i modernizacji oraz poszerzenia do normatywnych parametrów oraz tereny parkingów dla celów turystycznych,

10) dopuszcza się budowę nowych oraz przebudowę i modernizację istniejących elementów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń i elementów sieciowych uzbrojenia, komunikacji publicznej, z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i odrębnych.

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

1) podstawowym rodzajem użytkowania w obrębie terenów RP są tereny rolne: upraw polowych, ogrodniczych i sadowniczych,

2) ochronie podlegają rolnicze przestrzenie produkcyjne oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenów,

3) tereny rolne klas bonitacyjnych IV i wyższej oraz pochodzenia organicznego podlegają szczególnej ochronie w zakresie zmian ich przeznaczenia na cele nierolnicze, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,

4) istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa podlegać może:

a) przebudowie, rozbudowie oraz wymianie,

b) uzupełnieniu o niezbędne elementy infrastruktury technicznej z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków i zaopatrzenia w wodę,

5) uzupełniającą formą użytkowania terenów rolnych mogą być:

a) nowe budynki gospodarcze o max. pow. użytkowej 30 m^2 dla właścicieli zamieszkałych daleko od areału po uzyskaniu opinii Rady Gminy,

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

1) obiektów służących intensywnej gospodarce rolnej jak: przechowalnie, szklarnie, deszczownie, obiekty przetwórstwa oraz obiekty przemysłowe, o ile ich lokalizacja jest niemożliwa na terenach strefy zabudowy określonej w § 11 i uzyska pozytywną opinię Rady Gminy oraz pozytywne uzgodnienia wymagane przepisami szczególnymi i odrębnymi,

2) nowych obiektów uzbrojenia terenów: drogi, linie energetyczne, telekomunikacyjne, gazociągi, sieci wod.-kan. wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,

3) urządzeń melioracyjnych i regulujących stosunki wodne,

4) obiektów niekubaturowych, obsługi turystyki i wypoczynku,

5) obiektów sakralnych, cmentarzy, kapliczek (dopuszcza się także lokalizację kaplic, jeżeli uwarunkowane jest to względami widokowymi i funkcjonalnymi),

6) urządzeń i obiektów obsługi tras komunikacyjnych np. stacje obsługi, motele, zajazdy itp., pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii właściwego zarządcy drogi w zakresie dostępności komunikacyjnej,

7) obiektów obsługi turystyki, obiektów sportowych o otwartym charakterze pod warunkiem zachowania i wykorzystania walorów krajobrazu naturalnego

8. Wymienione w ust. 7 pkt. 1) do 7) obiekty zaliczone do inwestycji nierolniczych mogą być realizowane na warunkach określonych jak dla zabudowy nierolniczej w § 11 ust. 3 pkt. 10), 11) i 12) oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi.

(...)

§ 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 na terenie ogólnodostępnym, głównie w granicach ciągów komunikacyjnych. Dopuszcza się, w przypadkach szczególnych, lokalizację przewodów i urządzeń w/w uzbrojenia poza liniami rozgraniczającymi (za zgodą właścicieli terenów), pod warunkiem
zapewnienia dostępności celem prowadzenia czynności eksploatacyjnych. Ostateczny przebieg tras projektowych przewodów należy ustalić na etapie ich realizacji,

5) przy lokalizacji wszelkiego rodzaju obiektów należy zachować aktualnie obowiązujące odległości bezpieczne od sieci elektroenergetycznych i gazociągów,

6) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z:

- komunalnego systemu zaopatrzenia w wodę (mającego dużą rezerwę) poprzez rozbudowę i przebudowę sieci wodociągowej wg warunków technicznych, określonych przez dystrybutora wody i eksploatatora sieci wodociągowej,
- indywidualnych ujęć wody,

7) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do:

- zbiorowych, komunalnych systemów kanalizacji sanitarnej poprzez ciągłe ich dostosowanie (rozbudowę) do aktualnych potrzeb funkcjonującego i projektowanego zagospodarowania. Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników wybieralnych,
- do przydomowych systemów oczyszczania ścieków, po uzyskaniu zgody lokalnych służb sanitarnych i służb gospodarki wodnej. Nie dopuszcza się zrzutu nieoczyszczonych ścieków sanitarnych do systemu odprowadzania wód opadowych i do ziemi,

8) odprowadzenie wód opadowych - do istniejących systemów kanalizacji deszczowej przy prowadzeniu ich rozbudowy i do funkcjonujących systemów melioracyjnych (w miarę wzrostu zainwestowania terenu). Zrzut wód opadowych do wód powierzchniowych i do ziemi prowadzić wg aktualnie obowiązujących warunków, jakie powinny być spełnione przy wprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi oraz po uzyskaniu zgody lokalnych służb ochrony środowiska i służb gospodarki wodnej.

Nie dopuszcza się:

- zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych i na wszelkiego rodzaju powierzchnie komunikacyjne,
- zanieczyszczania wód opadowych związkami mineralnymi, organicznymi i ropopochodnymi,

9) zaopatrzenie w gaz ziemny, przewodowy - wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy, z funkcjonującego systemu gazowniczego poprzez jego modernizację i rozbudowę zgodnie z warunkami technicznymi określanych przez dystrybutora gazu i eksploatatora funkcjonującej sieci. Dopuszcza się instalację nowych stacji redukcyjnych gazu,

10)zaopatrzenie z energię cieplną - wg zapotrzebowania istniejącej i planowanej zabudowy z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła (także z systemów ciepłowniczych) z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska,

11) zaopatrzenie w energię elektryczną - wg potrzeb istniejącego i planowanego zagospodarowania terenu z lokalnego systemu elektroenergetycznego po jego przebudowie i rozbudowie wg warunków technicznych określanych przez dystrybutora energii i eksploatatora funkcjonujących sieci. Dopuszcza się likwidację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych oraz realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe. Lokalizacja stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczenia ulic i ciągów komunikacyjnych,

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

§ 15

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

1) istniejąca droga krajowa nr 48 KG - główna: Przęsławice Duże - Potworów - Wyśmierzyce - Białobrzegi - Głowaczów,

2) istniejące drogi powiatowe KZ - zbiorcze:
- nr 34 204 Białobrzegi - Radzanów,
- nr 34 206 Smardzew - Siekluki,
- nr 34 209 Białobrzegi - Sucha - Brawica,
- nr 34 210 Kamień - Sucha,
- nr 34 211 Stawiszyn - Chruściechów,
- nr 34 212 Turno - Brzeźce,
- nr 34 213 Szczyty - Brzeźce,
- nr 34 214 Białobrzegi - Bobrek,
- nr 34 215 Stromiec - Siekluki,

3) istniejące drogi gminne KL - lokalne:
- nr 34 03001 Budy Brankowskie - granica gminy (Pokrzywna),
- nr 34 03002 Kolonia Brzeźce - granica gminy (Stara Wieś),
- nr 34 03003 Jasionna - Sucha,
- nr 34 03004 Kamień - Mikówka - Okrąglik - Pohulanka,
- nr 34 03005 Sucha Szlachecka - granica gminy (Jakubów),
- nr 34 03006 od drogi nr 7 do Suchej Szlacheckiej,
- nr 34 03007 przez wieś Sucha Szlachecka,
- nr 34 03008 Jasionna - granica gminy (Błeszno),
- nr 34 03009 Jasionna - granica gminy (Witaszyn),
- nr 34 03010 Sucha Szlachecka - Suski Młynek - Stawiszyn,
- nr 34 03011 Leopoldów-Brzeska Wola,
- nr 34 03012 Szczyty - Leopoldów,
- nr 34 03013 Brzeźce - Folwark - Szczyty,
- nr 34 03014 droga przez wieś Sucha Szlachecka,
- nr 34 03015 Jasionna - Stawiszyn,
- nr 34 03016 Kamień - granica gminy (Bobrek),

4) istniejące drogi gminne KD - dojazdowe.

2. Istniejące drogi, o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 2), 3), 4), przeznacza się do adaptacji, modernizacji, przebudowy itp.
3. Dla istniejących dróg wymienionych w ust. 1 pkt. 1), 2), 3), 4), oraz nowych projektowanych, ustala się następujące docelowe parametry:
1) dla drogi krajowej KG na terenie zabudowanym i poza terenem zabudowy:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia minimum 25,0 m,
b) szerokość jezdni 2 x 3,5 m,
2) dla drogi powiatowej KZ na terenie zabudowanym i poza terenem zabudowy:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczenia - minimum 20,0 m,
b) szerokość jezdni - minimum 2 x 3,0 m,
c) szerokość chodnika przyległego do drogi - 2,0 m,
3) dla drogi gminnej KL:
a) na terenie zabudowanym:
• szerokość w liniach rozgraniczenia - min. 12,0 m,
• szerokość jezdni - 2 x 3,0 m,
b) poza terenem zabudowy:
• szerokość w liniach rozgraniczenia min. 15,0 m,
• szerokość jezdni - 2 x 3,0 m.
4. 4. Dopuszcza się zmianę przyjętych docelowych parametrów dróg, o których mowa w ust. 3 po spełnieniu wymogów określonych w przepisach szczególnych i odrębnych i uzyskaniu akceptacji właściwego zarządcy drogi.
5. Obiekty budowlane położone przy istniejących i projektowanych drogach, wymienionych w ust. 1) winny być sytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:
1) na terenie zabudowanym:
a) od drogi krajowej - 10,0 m,
b) od drogi powiatowej - 8,0 m,
c) cd drogi gminnej - 6,0 m,
2) poza terenem zabudowy:
a) od drogi krajowej - 25,0 m,
b) od drogi powiatowej -20,0 m,
c) od drogi gminnej - 15,0 m.
6. Na terenach zwartej zabudowy osadniczej linie zabudowy mogą być dostosowane do istniejącej linii zabudowy trwałej.
7.Odległości zabudowy od dróg, o których mowa w pkt. 6), 7) mogą być zmienione w uzasadnionych przypadkach przez właściwy zarząd drogi.
8. Pozostałe drogi gminne dojazdowe KD, publiczne i niepubliczne, istniejące i projektowane, winny spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
9. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych dotyczących dróg publicznych i uzyskania zgody zarządcy drogi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 16

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

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy w Białobrzegach.

§ 18

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

Sporządził(a): Ewa Staszewska Inspektor Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego i Nieruchomości

[redacted]

Signed by / Podpisano przez:
Mieczysław Paweł Danielewicz
Date / Data: 2026-06-30 14:33

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

W związku z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L z 04.05.2016 r., Nr 119, s. 1) informujemy, iż:

I.ADMINISTRATOR DANYCH.

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Miasto i Gmina Białobrzegi, pl. Zygmunta Starego 9, 26-800 Białobrzegi.

II. INSPEKTOR OCHRONY DANYCH.

Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach związanych z ochroną danych osobowych, w następujący sposób:

1) e-mail: iodo@marwikpoland.pl (mailto:iodo@marwikpoland.pl)

2) pisemnie na adres siedziby Administratora.

III. CELE PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH I PODSTAWA PRAWNA.

1. Dane Pani/Pana przetwarzane będą w związku z realizacją zadań własnych bądź zleconych określonych przepisami prawa, w celu realizacji przysługujących uprawnień, bądź spełnienia przez Miasto i Gminę Białobrzegi obowiązków określonych przepisami prawa albo jest niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym lub w ramach sprawowania władzy publicznej.

2. Przetwarzanie może być również niezbędne w celu wykonania umowy, której Pan/Pani jest stroną lub do podjęcia działań, na Pani/Pana żądanie, przed zawarciem umowy.

3. Mogą również wystąpić przypadki, w których zostanie Pan/Pani poproszony/a o wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych w określonym celu i zakresie.

IV. ODBIORCY DANYCH OSOBOWYCH.

W związku z przetwarzaniem danych w celu wynikającego z przepisów prawa, dane osobowe nie będą podlegały udostępnieniu podmiotom trzecim. Odbiorcami danych będą tylko instytucje upoważnione z mocy prawa.

V. OKRES PRZECHOWYWANIA DANYCH OSOBOWYCH.

Dane osobowe przetwarzane przez Miasto i Gminę Białobrzegi przechowywane będą przez okres niezbędny do realizacji celu, dla jakiego zostały zebrane oraz zgodnie z terminami archiwizacji określonymi przez ustawy kompetencyjne lub ustawę z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020, poz. 164 z późn. zm.), w tym Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych. Oznacza to, że dane osobowe mogą zostać zniszczone po upływie od 5 do 50 lat, zależnie od kategorii archiwalnej danej sprawy.

VI. PRAWA OSÓB, KTÓRYCH DANE DOTYCZĄ, DOSTĘPU DO DANYCH OSOBOWYCH.

Na zasadach określonych przepisami RODO, posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora:

1) dostępu do treści swoich danych osobowych,

2) sprostowania (poprawiania) danych osobowych,

3) usunięcia danych osobowych,

4) ograniczenia przetwarzania danych osobowych,

5) przenoszenia danych osobowych,

6) prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych.

VII. PRAWO DO COFNIĘCIA ZGODY.

1. Tam, gdzie do przetwarzania danych osobowych konieczne jest wyrażenie zgody, zawsze ma Pan/Pani prawo nie wyrazić zgody, a w przypadku jej wcześniejszego wyrażenia, do cofnięcia zgody.

2. Wycofanie zgody nie ma wpływu na przetwarzanie Pani/Pana danych do momentu jej wycofania.

VIII. PRAWO WNIESIENIA SKARGI DO ORGANU NADZORCZEGO.

Gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy o ochronie danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych (Urząd Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa).

IX. INFORMACJA O WYMOGU/DOBROWOLNOŚCI PODANIA DANYCH ORAZ KONSEKWENCJACH NIEPODANIA DANYCH

OSOBOWYCH.

1. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych może być wymogiem:

1) ustawowym,

2) umownym,

3) warunkiem zawarcia umowy,

do których podania będzie Pani/Pan zobowiązana/y.

2. W przypadku, gdy będzie istniał obowiązek ustawowy, a nie poda Pani/Pan swoich danych, nie będziemy mogli zrealizować zadania ustawowego, co może skutkować konsekwencjami przewidzianymi przepisami prawa.

3. W przypadku, gdy będzie istniał wymóg umowny, a nie poda Pani/Pan swoich danych, nie będziemy mogli wykonać takiej umowy.

4. W przypadku, kiedy podanie danych będzie warunkiem zawarcia umowy, a nie poda Pani/Pan swoich danych, nie będziemy mogli zawrzeć takiej umowy.

X. ZAUTOMATYZOWANE PODEJMOWANIE DECYZJI, PROFILOWANIE.

Pani/Pana dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.