

Projekt

z dnia 6 lipca 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR .../.../2025
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmującego część
obrębu Sucha**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Białobrzegi po stwierdzeniu, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi, uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmujący część obrębu Sucha.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o łącznej powierzchni około **1437 ha**, zlokalizowany w województwie mazowieckim, w powiecie białobrzeskim, w centralnej części gminy Białobrzegi.

3. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmujący część obrębu Sucha", opracowany w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Białobrzegi o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Białobrzegi o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

**Dział I
Przepisy ogólne**

§ 3. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr XXIX/227/2021 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmującego część obrębu Sucha, zmienionej uchwałą Nr XIII/090/2025 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/227/2021 z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmującego część obrębu Sucha w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§ 4. Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 3) miejscu postojowym - należy przez to rozumieć wyznaczone miejsce do parkowania na powierzchni terenu lub w budynku;
- 4) budynku gospodarczo-garażowym - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 5) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji budynków lokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linie pokazane na rysunku planu, które określają najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę, bez uwzględniania takich elementów budynku jak pochylnie, podjazdy, tarasy i schody zewnętrzne realizowane w poziomie parteru budynku lub poniżej poziomu parteru budynku oraz bez uwzględniania takich elementów budynku jak zadaszenia, balkony, ganki, wykusze, okapy, gzymsy i detale architektoniczne o głębokości nieprzekraczającej 1,5 m od lica ściany budynku, bez możliwości wykraczania ww. elementów poza granice planu;

§ 5. Odstępuje się od ustaleń w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej - ze względu na brak występowania zagadnień.

Dział II

Przepisy szczegółowe

Rozdział I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN, 47MN, 48MN, 49MN, 50MN, 51MN, 52MN, 53MN, 54MN, 55MN, 56MN, 57MN i 58MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U i 11MN/U;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U i 4U;
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM, 9RM, 10RM, 11RM, 12RM i 13RM;
- 6) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z usługami, oznaczone symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U i 7P/U;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, 22R, 23R, 24R, 25R, 26R, 27R, 28R, 29R, 30R, 31R, 32R, 33R, 34R, 35R i 36R;
- 8) tereny wód powierzchniowych płynących, oznaczone symbolami 1Wp, 2Wp, 3Wp, 4Wp, 5Wp, 6Wp, 7Wp, 8Wp, 9Wp, i 10Wp;
- 9) tereny wód powierzchniowych stojących, oznaczone symbolami 1Ws, 2Ws, 3Ws, 4Ws, 5Ws, 6Ws, 7Ws, 8Ws, 9Ws, 10Ws, 11Ws, 12Ws, 13Ws, 14Ws, 15Ws, 16Ws, 17Ws, 18Ws i 19Ws;
- 10) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolami 1ZP i 2ZP;
- 11) tereny łąk i pastwisk, oznaczone symbolami 1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ, 8RZ, 9RZ, 10RZ, 11RZ, 12RZ, 13RZ, 14RZ, 15RZ, 16RZ, 17RZ, 18RZ, 19RZ, 20RZ i 21RZ;

- 12) lasy, oznaczone planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL i 27ZL;
- 13) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolami 1KDG i 2KDG;
- 14) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ;
- 15) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL i 10KDL;
- 16) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD, 19KDD, 20KDD, 21KDD, 22KDD, 23KDD, 24KDD, 25KDD, 26KDD, 27KDD, 28KDD, 29KDD, 30KDD, 31KDD, 32KDD, 33KDD, 34KDD, 35KDD, 36KDD, 37KDD, 38KDD, 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD, 43KDD, 44KDD i 45KDD;
- 17) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW;

§ 7. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział II

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. W granicach terenów oznaczonych symbolami MN i MN/U, dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych bezpośrednio przy granicy sąsiednich działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od tych granic, przy zachowaniu przepisów szczegółowych.

§ 9. Zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m².

Rozdział III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przy czym zakaz nie dotyczy realizacji uzbrojenia terenu oraz realizacji inwestycji celu publicznego.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U i 7P/U zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 11. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

§ 12. Ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska, polegających na przekraczaniu standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych oraz na wykraczaniu poza granice nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny - z zastrzeżeniem odstępstw, o których mowa w przepisach szczegółowych.

§ 14. 1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu, w sposób niekolidujący z funkcją podstawową terenu.

2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenarskich i melioracyjnych.

§ 15. Ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych na potrzeby powszechnego korzystania oraz wykonywania robót utrzymaniowych przez administratora.

§ 16. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określone w przepisach odrębnych.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zachować dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, określone w przepisach odrębnych.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, określone w przepisach odrębnych.

4. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, zachować dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, określone w przepisach odrębnych.

5. Dla terenów zabudowy usługowej zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, jak dla terenów szpitali w miastach lub jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub jak dla terenów domów opieki społecznej lub jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych - w zależności od realizowanej funkcji zabudowy - określone w przepisach odrębnych.

Rozdział IV

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 17. 1. W zagospodarowaniu terenów położonych wzdłuż przebiegu linii elektroenergetycznych oznaczonych na rysunku planu miejscowego uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z zasięgu strefy ochronnej tych linii.

2. W zagospodarowaniu terenów położonych wzdłuż przebiegu gazociągu oznaczonego na rysunku planu miejscowego uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z zasięgu stref kontrolowanych.

Rozdział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 18. 1. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:

1) zabytki wpisane do rejestru zabytków:

- a) pałac (stary), 2 poł. XIX w. - wpis do rejestru zabytków nr 53/A/80 z dnia 07.05.1980 r.,
- b) pałac (nowy), 1 ćw. XX w. - wpis do rejestru zabytków nr 53/A/80 z dnia 07.05.1980 r.,
- c) stróżówka w zespole pałacowym, 4 ćw. XIX w. - wpis do rejestru zabytków 53/A/80 z dnia 07.05.1980 r.,
- d) park pałacowy, XIX/XX w. - wpis do rejestru zabytków nr 700 z dnia 19.12.1957 r. i 53/A/80 z dnia 07.05.1980 r.,
- e) mur ogrodzeniowy wokół założenia parkowo-pałacowego, pocz. XX w. - wpis do rejestru zabytków nr 53/A/80 z dnia 07.05.1980 r.,

2) zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- a) płac (stary), 2 poł. XIX w. - wpis do rejestru zabytków nr 53/A/80 z dnia 07.05.1980 r.,
- b) płac (nowy), 1 ćw. XX w. - wpis do rejestru zabytków nr 53/A/80 z dnia 07.05.1980 r.,
- c) stróżówka w zespole pałacowym, 4 ćw. XIX w. - wpis do rejestru zabytków 53/A/80 z dnia 07.05.1980 r.,
- d) park pałacowy, XIX/XX w. - wpis do rejestru zabytków nr 700 z dnia 19.12.1957 r. i 53/A/80 z dnia 07.05.1980 r.,
- e) mur ogrodzeniowy wokół założenia parkowo-pałacowego, pocz. XX w. - wpis do rejestru zabytków nr 53/A/80 z dnia 07.05.1980 r.,
- f) kapliczka murowana (cegłana), 2 ćw. XX w.,
- g) spichlerz murowany, 1 ćw. XX w.,
- h) młyn murowany, I ćw. XX w.,
- i) krzyż metalowy na cokole kamiennym, 1845 r.

3) zabytki archeologiczne zewidencjonowane w ramach stanowisk archeologicznych wraz z ich strefami ochronnymi:

- a) AZP 69-66/17,
- b) AZP 69-66/18,
- c) AZP 69-66/19,

- d) AZP 69-66/21,
- e) AZP 69-66/22,
- f) AZP 70-65/8,
- g) AZP 70-65/7,
- h) AZP 70-65/6,
- i) AZP 70-66/11.

2. Wszelkie działania w ramach:

- 1) zabytków wskazanych w ust. 1 pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi;
- 2) zabytków wskazanych w ust. 1 pkt 2 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, z uwzględnieniem następujących zasad ochrony:
 - a) obowiązek zachowania historycznej formy obiektów budowlanych obejmującej w szczególności w przypadku budynków geometrię dachu oraz detale architektoniczne,
 - b) dopuszcza się rozbudowę oraz uzupełnienia elewacji budynków o nowe elementy, w szczególności zadaszenia stref wejściowych, klatki schodowe, schody zewnętrzne i podjazdy dla niepełnosprawnych,
 - c) zakazuje się zmiany wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji od strony drogi publicznej, przy czym w przypadku wymiany stolarki obowiązek zachowania kształtu otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów wewnętrznych okna, odnoszącymi się do zabytków wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) zabytków wskazanych w ust. 1 pkt 3 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków archeologicznych.

Rozdział VI

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących;
- 2) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej;
- 3) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 4) dopuszcza się realizację wiat.

§ 20. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację poddasza użytkowego;
- 3) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 4) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45° lub mansardowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 75°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone.

§ 21. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 22. Dla wiat realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy maksymalnie do 5,0 m;

- 2) maksymalna powierzchnia do 60,0 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°.

§ 23. Na terenach oznaczonych symbolami MN ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,02;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40%;
- 5) wysokość pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 24. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem MW:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację wiat.

§ 25. Dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MW, ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie.

§ 26. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie.

§ 27. Dla wiat, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem MW ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość maksymalnie do 5,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia do 80,0 m²;
- 3) dachy płaskie.

§ 28. Na terenie oznaczonym symbolem MW ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,10;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 2,00;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 25%;
- 5) wysokość pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 29. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub usługowych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) dopuszcza się realizację wiat.

§ 30. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz dla budynków usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;

- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dopuszcza się realizację poddasza użytkowego;
- 4) dachy strome wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 31. Dla budynków gospodarczo-garażowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 5,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°

§ 32. Dla wiat, realizowanych na terenach oznaczonych symbolem MN/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość maksymalnie do 5,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia do 100,0 m²;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami MN/U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40%;
- 5) wysokość pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 34. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych, w tym usług publicznych, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, gastronomii, usług hotelarskich oraz biurowo-administracyjnych;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów związanych ze sportem i rekreacją, urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci oraz zieleni towarzyszącej;
- 3) dopuszcza się realizację wiat.

§ 35. Dla budynków usługowych związanych z usługami publicznymi, edukacją publiczną, kulturą i kulturą fizyczną, gastronomią, usługami hotelarskimi oraz biurowo-administracyjnymi, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dopuszcza się realizację poddasza użytkowego;
- 4) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 36. Dla wiat, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość maksymalnie do 5,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia do 100,0 m²;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 20°.

§ 37. Na terenie oznaczonym symbolem 1U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,02;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,80;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%;
- 5) wysokość pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 38. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych, w tym usług publicznych, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, gastronomii, usług hotelarskich oraz biurowo-administracyjnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów związanych ze sportem i rekreacją, urządzeń rekreacji plenerowej, placów gier i zabaw dla dzieci oraz zieleni towarzyszącej;
- 4) dopuszcza się realizację wiat.

§ 39. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 40. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dopuszcza się realizację poddasza użytkowego;
- 4) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

§ 41. Dla wiat, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość maksymalnie do 6,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia do 150,0 m²;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°.

§ 42. Na terenie oznaczony symbolem 2U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,02;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 15%;
- 5) wysokość pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 43. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U i 4U:

- 1) ustala się realizację budynków usługowych, w tym usług publicznych, usług handlu, gastronomii, kultury, rzemiosła usługowego, hotelarskich oraz biurowo-administracyjnych;
- 2) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z funkcją terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji;
- 3) dopuszcza się realizację wiat;
- 4) dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją podstawową terenu, niezbędnych dla jej prawidłowej realizacji – o wysokości do 6,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej.

§ 44. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 3U i 4U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°.

§ 45. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 3U i 4U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

§ 46. Dla wiat, realizowanych na terenach oznaczonych symbolem 3U i 4U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość maksymalnie do 6,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia do 200,0 m²;
- 3) dachy płaskie.

§ 47. Na terenach oznaczonych symbolami 3U i 4U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,02;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%;
- 5) wysokość pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 48. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U:

- 1) ustala się realizację budynków produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszcza się realizację budynków usługowych;
- 3) dopuszcza się realizację budynków towarzyszących, związanych z realizacją funkcji podstawowej terenu;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych;
- 5) dopuszcza się realizację budynków pełniących wyłącznie jedną funkcję oraz budynków o funkcji mieszanej, w dowolnych proporcjach;
- 6) dopuszcza się realizację budowli, związanych z podstawową funkcją terenu;
- 7) dopuszcza się realizację pomieszczeń biurowych i socjalnych, związanych z działalnością realizowaną w ramach przeznaczenia podstawowego;
- 8) dopuszcza się realizację wiat.

§ 49. Dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów realizowanych na terenach oznaczonych symbolami P/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

§ 50. Dla budynków usługowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolami P/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

- 3) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

§ 51. Dla budynków towarzyszących, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami P/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,0 m;
- 2) zakazuje się realizacji podpiwniczeń;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

§ 52. Dla budynków gospodarczo-garażowych realizowanych na terenach oznaczonych symbolami P/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie 10,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 30°.

§ 53. Dla wiat, realizowanych na terenach oznaczonych symbolem P/U ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość maksymalnie do 7,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia do 300,0 m²;
- 3) dachy płaskie.

§ 54. Na terenach oznaczonych symbolami P/U ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,02;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,80;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 60%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20%;
- 5) wysokość pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 55. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami RM:

- 1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej;
- 2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich;
- 3) dopuszcza się realizację budowli;
- 4) dopuszcza się realizację wiat.

§ 56. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami RM ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 10,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) dopuszcza się realizację poddasza użytkowego;
- 4) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°, przy czym dopuszcza się realizację lukarn dachowych o innym kącie nachylenia niż wyżej określone, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

§ 57. Dla budynków gospodarczo-garażowych i inwentarskich, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami RM ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,0 m;
- 2) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej;

3) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°.

§ 58. Dla budowli, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami RM ustala się maksymalną wysokość do 20,0 m.

§ 59. Dla wiat, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami RM ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość maksymalnie do 10,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia do 300,0 m²;
- 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°.

§ 60. Dla terenów oznaczonych symbolami RM ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,20;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 40%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 40%;
- 5) wysokość pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 61. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami R:

- 1) ustala się zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania, w tym zachowania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) dopuszcza się realizację budowli rolniczych oraz urządzeń infrastruktury technicznej
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych.

§ 62. Dla budowli rolniczych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami R ustala się maksymalną wysokość do 12,0 m.

§ 63. Dla terenów oznaczonych symbolami R ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%.

§ 64. Na terenach zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZP:

- 1) ustala się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania w postaci parku dworskiego;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej odbudowy, zgodnie z §20;
- 3) dopuszcza się realizację ścieżek pieszych i rowerowych, z uwzględnieniem ochrony parku dworskiego.

§ 65. Dla terenów oznaczonych symbolami ZP ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 70%.

§ 66. Na terenach łąk i pastwisk, oznaczonych na rysunku planu symbolami RZ:

- 1) ustala się zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania, w tym zachowania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz pieszych.

§ 67. Dla terenów oznaczonych symbolami RZ ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%.

§ 68. Na terenach lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL:

- 1) ustala się zagospodarowanie zgodne z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) dopuszcza się realizację zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej;
- 3) dopuszcza się realizację zalesień.

§ 69. Dla zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarki leśnej, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami ZL ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość maksymalnie do 8,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia do 150,0 m²;

- 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
- 4) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 25°.

§ 70. Dla terenów oznaczonych symbolami ZL ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,01;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,50;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 5%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%;
- 5) wysokość pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 71. Na terenach wód powierzchniowych płynących, oznaczonych na rysunku planu symbolami Wp:

- 1) ustala się zachowanie istniejących cieków wodnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych.

§ 72. Dla terenów oznaczonych symbolami Wp ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%.

§ 73. Na terenach wód powierzchniowych stojących, oznaczonych na rysunku planu symbolami Ws:

- 1) ustala się zachowanie istniejących oczek i zbiorników wodnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych.

§ 74. Dla terenów oznaczonych symbolami Ws ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 90%.

§ 75. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 76. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych w granicach działki budowlanej dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub w budynku mieszkalno-usługowym oraz minimum 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym.

2. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub w budynkach mieszkalno-usługowych.

3. Ustala się obowiązek realizacji min. 3 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, wydzielonej w budynkach usługowych.

4. Ustala się obowiązek realizacji min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej w budynku produkcyjnym, składowym lub magazynowym oraz min. 1 miejsce postojowe dla samochodów ciężarowych na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej w budynku produkcyjnym, składowym lub magazynowym.

5. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi, oraz realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 77. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN ustala się powierzchnię nowych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

§ 78. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

§ 79. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m².

§ 80. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

§ 81. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m².

Rozdział VII

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 82. Ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów całego obszaru objętego planem Obszaru Chronionego Krajobrazu Dopina rzeki Pilicy i Drzewiczki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 83. Ustala się ochronę pomników przyrody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 84. Ustala się ochronę ujęć wód, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 85. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w granicach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych uwzględnić konieczność szczególnej ochrony wód podziemnych, w tym również w zakresie rolniczego użytkowania terenów.

Rozdział VIII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 86. 1. Ustala się dla każdej działki powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami MW powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem MN/U powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 800 m²;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami U powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami P/U powierzchnia nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 1000 m²;
- 6) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 17,0 m;
- 7) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym (z tolerancją +/- 20 stopni) w stosunku do terenu pasa drogi, z której realizowany będzie dostęp komunikacyjny.

2. Parametry określone w ust. 1 nie dotyczą wydzielania ewentualnych działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej – w takim wypadku o parametrach nowo wydzielanej działki decydować będą względy techniczne i użytkowe.

3. Parametr minimalnej szerokości frontu nie dotyczy działek położonych na zakończeniach dróg i przy skrzyżowaniach dróg.

4. Dopuszcza się scalenie i podział terenów objętych planem zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział IX

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 87. 1. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków oraz ich rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remonty i zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

2. W odniesieniu do tych części budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

3. W odniesieniu do istniejących budynków, których gabaryty lub forma architektoniczna nie są zgodne z parametrami ustalonymi w planie, dopuszcza się ich przebudowę, remont oraz zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

4. W odniesieniu do budynków krytych dachem płaskim, zlokalizowanych w granicach terenów, dla których w planie ustalono realizację dachów stromych, dopuszcza się ich przebudowę, remont, nadbudowę i rozbudowę z zachowaniem dachu płaskiego, przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego w planie wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz wysokości zabudowy i ilości kondygnacji na danym terenie.

§ 88. Dopuszcza się odbudowę budynków istniejących na obszarze objętym planem przy zachowaniu istniejących gabarytów, formy architektonicznej i sposobu ich usytuowania.

§ 89. Zakazuje się realizacji zabudowy w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

Rozdział X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 90. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych.

§ 91. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez ustanowienie odpowiednich służebności przejazdu i przechodu.

§ 92. Na terenie drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 1KDG, zagospodarowanie należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu;
- 3) wysokość zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 93. Na terenie drogi publicznej klasy głównej, oznaczonej symbolem 2KDG, zagospodarowanie należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) dopuszcza się realizację parkingów;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej służącej obsłudze drogi ekspresowej - restauracje, hotele, stacje paliw, myjnie samochodowe;
- 4) dopuszcza się realizację budowli służących obsłudze drogi ekspresowej;
- 5) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu.

§ 94. Dla budynków usługowych związanych z obsługą drogi ekspresowej, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2KDG ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 12,0 m;
- 2) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°.

§ 95. Dla budowli, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 2KDG ustala się zachowanie następujących parametrów:

- 1) wysokość maksymalnie do 7,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia do 300,0 m²;
- 3) dachy płaskie.

§ 96. Dla terenu oznaczonego symbolem 2KDG ustala się:

- 1) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,05;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 1,50;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 50%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10%;
- 5) wysokość pozostałej zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 97. Na terenach dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczonych symbolami KDZ zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) wysokość zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 98. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami KDL zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z istniejącymi granicami pasa drogowego;
- 2) wysokość zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 99. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami KDD zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 100. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami KDW:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wysokość zabudowy do 15,0 m (z wyłączeniem obiektów małej architektury).

§ 101. 1. Ustala się korzystanie z elementów infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem oraz poza granicami planu.

2. Dopuszcza się rozbudowę, remont i przebudowę istniejącego oraz realizację nowych elementów uzbrojenia terenu w granicach obszaru objętego planem, w sposób niekonfliktowy względem przeznaczenia podstawowego oraz przy zachowaniu ustaleń przepisów odrębnych.

3. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

- 1) ścieki bytowe i przemysłowe: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 0,2 m, a do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wody opadowe lub roztopowe: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych i produkcyjnych: docelowo z sieci wodociągowej o minimalnej średnicy 0,08 m, z wykorzystaniem istniejących i projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) energia elektryczna: z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących i projektowanych o niskim i średnim napięciu na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 5) energia cieplna: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) energia cieplna do celów technologicznych: zastosować niskoemisyjne źródła energii (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 102. Ustala się nakaz stosowania ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział XI

Stawki procentowe

§ 103. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w wysokości 30%.

Dział III

Przepisy końcowe

§ 104. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Białobrzegi.

§ 105. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR .../.../2025
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI
z dnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmującego część obręb Sucha

1. Zakres opracowania określono na podstawie uchwały Nr XXIX/227/2021 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmującego część obręb Sucha, zmienionej uchwałą Nr XIII/090/2025 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/227/2021 z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmującego część obręb Sucha w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

2. Planem miejscowym objęto obszar o łącznej powierzchni ok. 1437 ha, zlokalizowany w województwie mazowieckim, w powiecie białobrzeskim, w gminie Białobrzegi, w części obręb Sucha.

3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17 z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.).

4. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu z dnia r. ukazało się w gazecie w dniu r. a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy w Białobrzegach, w dniach od r. do r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismami znak ZPiN.6722.2.2021 z dnia r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie, pismo znak WOOS-III.411.432.2021.JDR z dnia 18 marca 2022 r. i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Białobrzegach, pismo znak ZNS.9027.1.1.05.2021 z dnia 10 listopada 2021 r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium.

8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi z 2019 r.; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z usługami oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o charakterze architektury, gabarytach i skali dopasowanej do istniejącej zabudowy na obszarze obręb Sucha w gminie Białobrzegi; plan miejscowy przewiduje zarówno rozwój istniejącej zabudowy - stanowi uzupełnienie i rozwój zabudowy w tej części gminy; określona w planie zabudowa tworzy jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę usługową oraz tereny komunikacji;

b) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - w zakresie zachowania odległości budynków od terenów zalesionych, zastosowano minimalną odległość linii zabudowy wynoszącą 12,0 m,

c) w zakresie wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia planu miejscowego uwzględniają konieczność ochrony obiektów i terenów objętych ochroną konserwatorską,

d) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,

e) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni,

f) uwzględnia prawo własności,

g) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

h) uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

i) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – dopuszcza realizację tejże infrastruktury na określonych zasadach,

j) został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

k) został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

l) w zakresie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

10. W odniesieniu do art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.): ustalenia planu miejscowego nie mogą naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; ustalenia planu miejscowego znajdują uzasadnienie w wynikach bilansu terenów, sporządzonego na potrzeby zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi z 2019 r.; w projekcie planu miejscowego przewidziano rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy usługowej, zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z usługami oraz zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, o charakterze architektury, gabarytach i skali dopasowanej do istniejącej zabudowy na obszarze obrębu Sucha w gminie Białobrzegi; plan miejscowy przewiduje zarówno rozwój istniejącej zabudowy - stanowi uzupełnienie i rozwój zabudowy w tej części miasta, jak i przewiduje rozwój zabudowy w tej części gminy, w sposób tworzący jednolitą całość, wyposażoną w podstawową infrastrukturę usługową oraz tereny komunikacji.

11. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętym uchwałą Nr XL/335/2018 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi.

12. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu nie wpłynie negatywnie na budżet gminy.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta i Gminy Białobrzegi uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie miejscowego planu rozwiązań, od właściwych organów i instytucji.

14. Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta i Gminy Białobrzegi uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami.

15. Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) uzyskano przewidziane procedurą zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty dla których nie uzyskano odpowiednich zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne został następnie wyłączone z granic opracowania planu miejscowego - uchwałą Nr XIII/090/2025 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXIX/227/2021 z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmującego część obrębu Sucha.

15. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko – nastąpiło w dniach od r. do r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie w dniu 2025 r. oraz na stronie internetowej Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miasta i Gminy w Białobrzegach, w dniach od 2025 r. do 2025 r.

16. W dniu2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

17. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu – do dnia r. – wpłynęły uwagi w przedmiotowej sprawie.

18. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedłożono Radzie Miasta i Gminy Białobrzegi projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmującego część obrębu Sucha.

19. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.