

**KONCEPCJA ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PRZEZNACZONEGO DO SCALENIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
POŁOŻONEGO W BIAŁOBRZEGACH PRZY ULICY STEFANA ŻEROMSKIEGO**

The logo for 'vivere' consists of the word 'vivere' in a lowercase, pink, sans-serif font, positioned to the right of a grey rectangular background.

WYKONAWCA:
VIVERE Łukasz Nitecki
ul. Sanicka 145, 97-500 Radomsko

GŁÓWNY PROJEKTANT:
mgr inż. arch. Łukasz Nitecki

1. Przedmiot opracowania

Niniejsza koncepcja zagospodarowania terenu stanowi element fazy wstępnej procedury scalenia i podziału nieruchomości realizowanej na podstawie uchwały Nr LXIII/538/2024 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości położonych w Białobrzegach przy ulicy Stefana Żeromskiego.

Opracowanie ma na celu określić rozmieszczenie terenów zabudowy oraz terenów komunikacji publicznej w kontekście wymogów wynikających z obowiązujących na danym terenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto wskazuje się, iż jednym z planów miejscowych obowiązujących w granicach opracowania jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi zatwierdzony uchwałą Nr XV/81/2004 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 2 marca 2004 r. - zgodnie z §10 pkt 4 ww. uchwały:

„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.”

2. Lokalizacja i istniejące zagospodarowanie

Obszar objęty opracowaniem dotyczy nieruchomości zlokalizowanych w południowej części miasta Białobrzegi przy ulicy Stefana Żeromskiego, których granicę wyznaczają:

- od północy - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
- od wschodu - ulica Stefana Żeromskiego,
- od południa - ulica Henryka Sienkiewicza,
- od zachodu - istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozpatrywany obszar składa się z dwóch podobszarów, przedzielonych wyłączoną z opracowania ulicą Władysława Broniewskiego, których łączna powierzchnia wynosi 13,0555 ha.



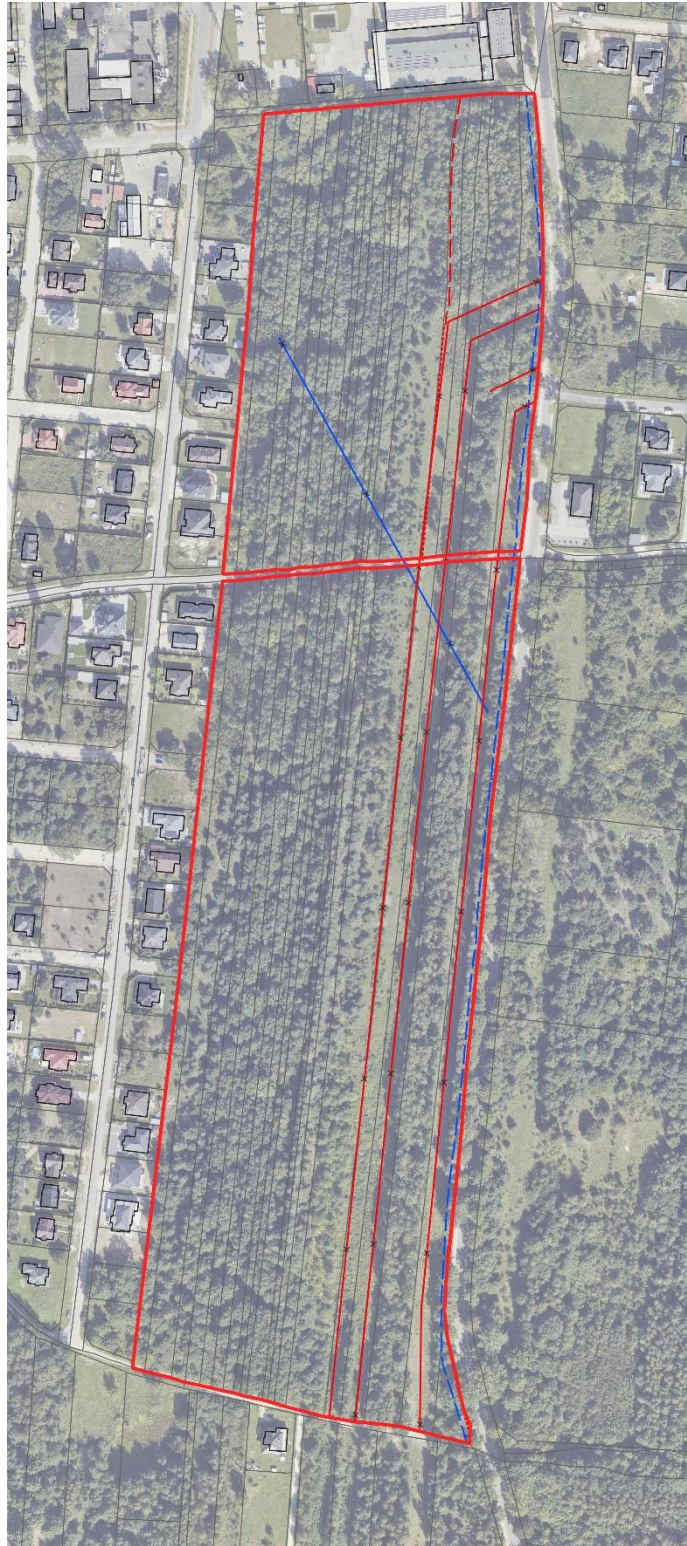
Rozmieszczenie rozpatrywanego obszaru w strukturze miasta

Aktualne zagospodarowanie terenu stanowią zadrzewione użytki rolne klas IV-VI uzupełnione przez napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne średniego napięcia oraz linie telekomunikacyjne.

Powierzchnia działek objętych opracowaniem oscyluje w przedziale od 0,0955 ha do 1,1698 ha, przy czym z uwagi na geometrię poszczególnych działek:

- szerokość od 3,5 m do 24,5 m,
- długość od 267 m do 507 m,

nie jest możliwe ich efektywne zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.



Ortofotomapa rozpatrywanego obszaru z uwzględnieniem aktualnych podziałów geodezyjnych oraz trasowania napowietrznych linii elektroenergetycznych

Obszar opracowania zlokalizowany jest:

- poza miejscowością uzdrowską oraz obszarami ochrony uzdrowskiej,
- poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
- w granicach obszarów występowania wód podziemnych - Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska”,
- poza obszarami osuwania się mas ziemnych,
- poza strefami ochronnymi ujęć wody,
- poza zasięgiem stref sanitarnych cmentarzy,
- w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.): Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”,
- poza terenami górniczymi ustalonymi na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290),
- poza obszarami i obiektami objętymi formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) oraz ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
- poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.),
- poza terenami zamkniętymi oraz zasięgiem ich stref ochronnych,
- poza zasięgiem oddziaływania przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 71),
- poza zasięgiem zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- poza obszarami ograniczonego użytkowania oraz strefami przemysłowymi,
- poza granicami terenów, związanych z realizacją zadań rządowych albo samorządowych, dotyczących inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym określonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, wskazanych w planie miejscowym, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),
- poza granicami lotniska, obszarami rozmieszczenia lotniczych urządzeń naziemnych, obszarami dla których wyznaczono powierzchnie ograniczające zabudowę z uwagi na bezpieczeństwo ruchu lotniczego i prawidłowe funkcjonowanie lotniczych urządzeń naziemnych,
- poza zasięgiem linii kolejowej o znaczeniu państwowym,
- poza zasięgiem strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, strefy bezpieczeństwa rurociągu produktów naftowych oraz stref technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć
- poza zasięgiem obszaru w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.

Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż w granicach rozpatrywanego obszaru występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z:

- obowiązującej formy przyrody oraz odnoszącej się do niej przepisów odrębnych:
 - = Uchwała nr 29/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2005 r. Nr 105, poz. 2950),
 - = Rozporządzenie Nr 11 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 kwietnia 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2018 r. Nr 13182),
- elementów infrastruktury technicznej – linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz linii telekomunikacyjnych w sąsiedztwie, których zastosowanie mają:

- = właściwe normy techniczne,
 - = Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz. U. z 2003 r. Nr 47, poz. 401),
 - = Rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz. U. z 2003 r. Nr 169, poz. 1650),
 - = Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448)
- klas technicznych dróg oraz możliwości realizacji powiązań drogowych, w przypadku których kryteria ramowe określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518)

3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W granicach obszaru obowiązują ustalenia dwóch planów miejscowych. Zasady zagospodarowania części położonej na północ od ul. Władysława Broniewskiego określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Białobrzegi zatwierdzonego uchwałą Nr LVI/463/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 28 czerwca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 16 sierpnia 2023 r., poz. 9268).

Cześć południowa podlega natomiast ustaleniom miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi zatwierdzonego uchwałą Nr XV/81/2004 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 2 marca 2004 r. (Dz. Urz. woj. mazowieckiego z 2004 r. Nr 68 poz. 1725 ze zm. Dz. Urz. z 2006 r. Nr 61, poz. 1938).

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego zatwierdzonego w 2023 r. w ramach północnej części rozpatrywanego obszaru wyodrębniono:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony symbolem MN,
 - tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem KDD,
- dla których określono następujące zasady zagospodarowania:

§ 24. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem 1MN, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - a) wolnostojąca,
 - b) bliźniacza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, wbudowane w budynek mieszkalny.
 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, w tym:
 - 1) infrastruktury technicznej;
 - 2) miejsc postojowych;
 - 3) dojazdów i dojeżdż, ścieżek pieszych i tras rowerowych;
 - 4) budynków gospodarczych, garaży;
 - 5) miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym również w formie odrębnego obiektu;
 - 6) pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu, zgodnie z określonym przeznaczeniem;
 - 7) zieleni urządzonej.
3. Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgonie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,05,
 - b) maksymalna - 1,0;
 - 3) powierzchnia zabudowy - - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalna wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych - 10m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych - 6m;
 - 6) geometria dachów:
 - a) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 22° do 45°,

b) dachy mansardowe.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m².

§ 27. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny drogi dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust 1,

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:

- a) dla terenu 1KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- b) dla terenu 2KDD – 15 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- c) dla terenu 3KDD – od 1 m do 5 m (pozostała część korytarza drogi znajduje się poza granicami opracowania planu), z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;

2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) lokalizację realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- b) lokalizację ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych;
- c) lokalizację chodników, również z dopuszczeniem ruchu rowerowego.

Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego z 2004 r. docelowym zagospodarowaniem południowej części rozpatrywanego obszaru są:

- teren zabudowy mieszkaniowej mieszanej – MM,
- tereny ulic dojazdowych - KD

4. W strefie terenów zabudowy mieszkaniowej, o której mowa w ust. 1, wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MM**:

1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca, bliźniacza oraz zwarta: szeregowa lub atrialna,
- b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o charakterze małych domów kilku-mieszkaniowych,
- c) usługi podstawowe wolnostojące i wbudowane, dostosowane do programu mieszkaniowego,
- d) komunikacja lokalna i parkingi dostosowane do programu mieszkaniowego,
- e) zieleni otwarta ogólnodostępna i towarzysząca obiektom funkcji podstawowych,

2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:

- a) zabudowa wielorodzinna,
- b) administracja i usługi ogólnomiejskie, gminne i rejonowe, stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie przeznaczenia podstawowego z zielenią towarzyszącą,
- c) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, ogólnomiejskie i związane z obsługą terenów MM,
- d) zieleni przydomowa na działkach zabudowy jednorodzinnej i małych domów kilkumieszkaniowych,

3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenu są:

- a) obiekty kubaturowe towarzyszące obiektom o funkcji podstawowej i uzupełniającej,
- b) obiekty usługowo - produkcyjne nie kolidujące z funkcją mieszkaniową terenu, w których można prowadzić nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo – rzemieślniczym 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 40% strefy,

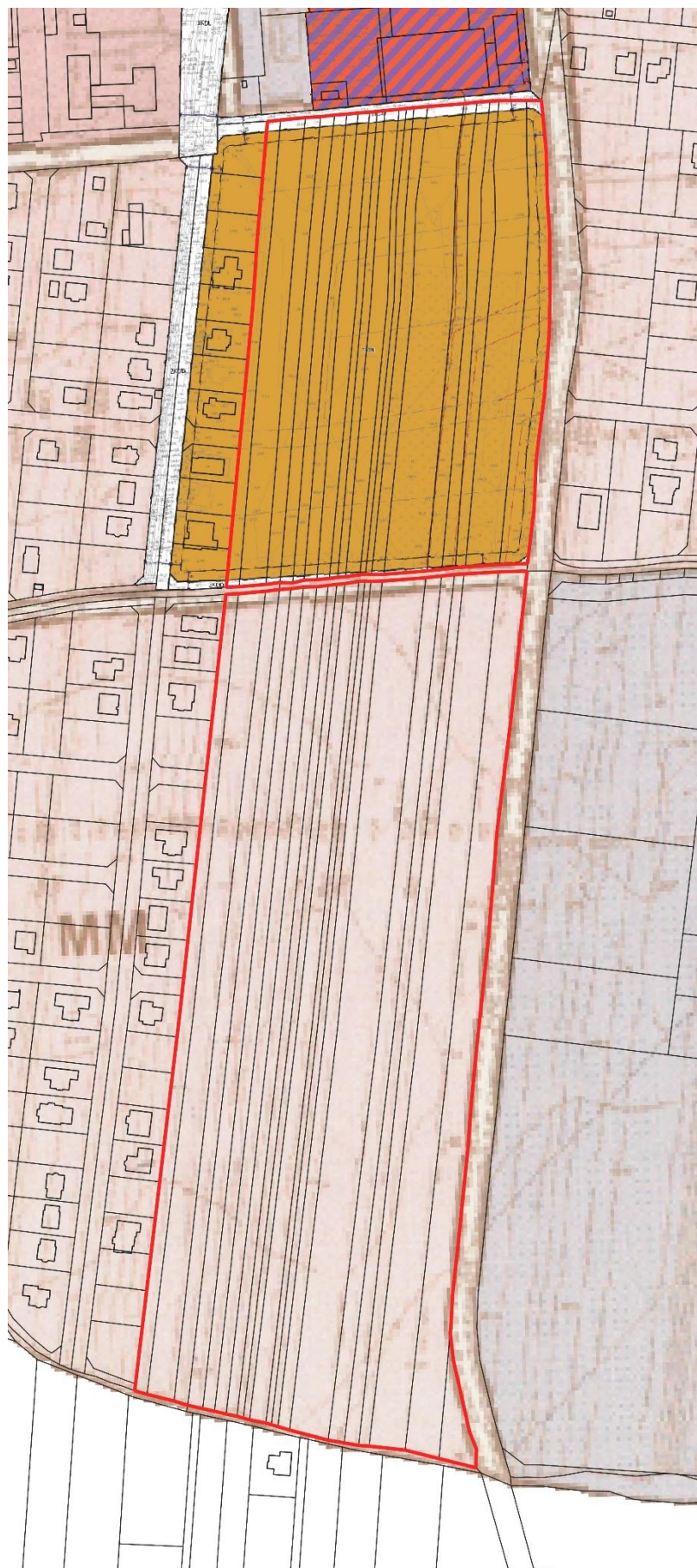
5) na terenie zabudowy mieszkaniowej MM ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy brutto 0,2 – 0,9,
- b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa i towarzysząca może podlegać wymianie, rozbudowie, modernizacji oraz zmianie sposobu użytkowania, pod warunkiem utrzymania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenu,
- c) na terenach MM obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych w granicach lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i usługowej,
- d) na terenach zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług należy przyjmować odpowiednie wskaźniki programowe miejsc parkingowych dla samochodów osobowych wg zestawienia określonego w § 9, pkt 8), lit. c),
- e) na działkach, w zespołach zabudowy jednorodzinnej, lub małych domów mieszkalnych, kilkurodzinnych, można lokalizować 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) oraz obiekty towarzyszące gospodarstwu wyłącznie dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, zajmujące do 5% powierzchni działki,

- f) w nowych zespołach zabudowy jednorodzinnej, ewentualnie przy wtórnym podziale działek należy stosować następujące zasady:
 - powierzchnia działki pod zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą minimum 500 m²; maksymalnie 1500 m²; w zabudowie zwartej minimum 300 m², a maksimum 600 m²,
 - wymiary frontów działek w zabudowie wolnostojącej minimum 18,0 m, bliźniaczej minimum 10,0 m, zwartej minimum 6,0 m,
 - minimalna głębokość działki 25,0 m,
- g) zwiększenie powierzchni działek mieszkaniowych, o których mowa w ppkt. f), na których przewiduje się dodatkowo lokalizację usługi oraz powierzchnię działki pod zabudowę wyłącznie usługową, uzależnia się od wymagań funkcjonalnych lub technologicznych usługi,
- h) dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki w zabudowie mieszkaniowo-usługowej lub wyłącznie usługowej,
- i) na terenach zespołów zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę do 50% powierzchni działki w zabudowie zwartej i 40% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i małych domów mieszkalnych kilkunasturodzinnych,
- j) zielen przydomowa winna stanowić minimum 30% pow. działki w zabudowie jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych i minimum 20% na pozostałych działkach z wyłączeniem terenów zespołów zabudowy wielorodzinnej,
- k) na terenach zespołów zabudowy wielorodzinnej należy realizować tereny zieleni urządzonej otwartej wraz z małą architekturą stosując minimalny wskaźnik: 8 m² zieleni rekreacyjnej na każde 20-25 m² powierzchni użytkowej mieszkań na terenie zabudowy netto,
- l) wysokość zabudowy mieszkaniowej w zespołach zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych, kilkunasturodzinnych, od I do II kondygnacji z dopuszczeniem III kondygnacji w poddaszu użytkowym, a dla zabudowy wielorodzinnej maksimum III kondygnacji,
- ł) dachy wielospadowe o minimalnym nachyleniu 22° i maksymalnym 45° lub mansardowe,
- m) obsługę komunikacyjną zewnętrzną zapewnią istniejące i projektowane ulice lokalnego układu miejskiego KZ i KL oraz sieć ulic dojazdowych wewnątrzblokowych KD o ustaleniach określonych w § 18,
- n) obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić zgodnie z warunkami i ustaleniami określonymi w § 19.

5. Dla istniejących i projektowanych ulic, o których mowa w ust. 1 pkt. 3 oznaczonych symbolami **KL** i **KD** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczenia ulic KL i KD na terenach istniejącego zainwestowania miejskiego pozostaje bez zmian,
- 2) dla ulic projektowanych KL należy przyjmować szerokość w liniach rozgraniczenia od 12 m do 15 m, a KD od 10 m do 15 m, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 3) przy ulicach KL nową zabudowę mieszkaniową, jednorodzinną, należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni, a wielorodzinną minimum 20 m od krawędzi jezdni,
- 4) dopuszcza się realizację obiektów usługowych w linii rozgraniczenia ulic lokalnych KL pod warunkiem zapewnienia widoczności i bezpieczeństwa ruchu, z wyjątkiem skrzyżowań i ulic o szerokości w liniach rozgraniczenia mniejszych niż 15,0 m,
- 5) na terenach niezabudowanych, przewidzianych w planie pod zainwestowanie miejskie, należy przyjąć minimalną linię zabudowy w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni ulicy KD dla obiektów niemieszkalnych i 10,0 dla obiektów mieszkalnych,
- 6) na terenach istniejącego zainwestowania miejskiego nową zabudowę należy sytuować w utrwalonej linii zabudowy ulic KL i KD.



Lokalizacja rozpatrywanego obszaru w kontekście ustaleń planu miejscowego

Ponadto w odniesieniu do procedury scalenia i podziału nieruchomości ustalenia rozpatrywanych aktów planowania przestrzennego zawierają następujące regulacje:

- uchwała Nr LVI/463/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 28 czerwca 2023 r.:

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 11. 1. W obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) minimalna szerokość frontu działki : 15 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki : 800 m²;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 60° a 120°.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 2 nie stosuje się do wydzieleń dla infrastruktury technicznej oraz dróg.

- uchwała Nr XV/81/2004 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 2 marca 2004 r.

§ 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 (scalanie 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.

4. Koncepcja zagospodarowania terenu

Uwzględniając ustalenia obowiązujących planów miejscowych, parametry zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej sąsiadującej z rozpatrywanym obszarem jak również zidentyfikowane ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów wydzielono:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - charakterystyka:
 - sumaryczna powierzchnia terenów: 5,1342 ha,
 - 52 działki o powierzchni od 0,0627 ha do 0,8793 ha,
 - forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza,
 - parametry zabudowy: zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego do niniejszej koncepcji,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej (do uszczegółowienia i rozgraniczenia pomiędzy wskazanymi formami zabudowy na późniejszym etapie) - charakterystyka:
 - sumaryczna powierzchnia terenów: 6,3238 ha,
 - 2 działki o powierzchni 3,0836 ha i 3,2402 ha
 - forma zabudowy:
 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa lub atrialna,

- w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – nie określa się,
 - parametry zabudowy: zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego do niniejszej koncepcji,
- tereny dróg publicznych - charakterystyka:
 - sumaryczna powierzchnia terenów: 1,5975 ha,
 - 2 działki obejmujące:
 - podstawowy układ komunikacyjny w klasie D,
 - poszerzenie pasa drogowego ulic Władysława Broniewskiego i Henryka Sienkiewicza oraz drogi przylegającej do rozpatrywanego obszaru od północy,
 - przedłużenie ulic Aleksandra Fredy, Jarosława Iwaszkiewicza i Kamila Baczyńskiego.

W odniesieniu do istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia oraz napowietrznych linii telekomunikacyjnych koncepcja zagospodarowania terenu zakłada ich całkowitą likwidację lub skablowanie, tym samym przyjmuje się, iż w ramach rozpatrywanego terenu nie będą występowały utrudnienia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające w szczególności z ograniczeń w lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi z uwagi na poziom pola elektromagnetycznego.

Rozmieszczenie wyodrębnionych terenów wraz ze wskazaniem linii rozgraniczających, linii zabudowy, granic i powierzchni projektowanych działek wskazano w ramach załącznika graficznego do niniejszego opracowania, przy czym należy wskazać, iż koncepcja zagospodarowania terenu stanowi wyłącznie nieformalny zbiór wytycznych i reguł określających zasady zagospodarowania rozpatrywanego obszaru, stąd dopuszcza się na etapie prac geodezyjnych na dokonanie korekt w zakresie przebiegu linii rozgraniczającej i projektowanych granic nieruchomości.

Pomimo braku podstawy prawnej uwzględniając położenie i zagospodarowanie wskazanego obszaru ustalenia niniejszej koncepcji przedłożono do zaopiniowania z:

- Powiatowym Zarządem Dróg Publicznych w Białobrzegach,
- PGE Dystrybucja S.A., Rejon Energetyczny Radom.

W wskazanym w piśmie przewodnim terminie (14 dni od daty otrzymania materiałów) wypowiedzieli się:

- Powiatowy Zarząd Dróg Publicznych w Białobrzegach – uzgodnienie pozytywne,
- PGE Dystrybucja S.A., Oddział Skarżysko-Kamienna – opinia pozytywna.