

**UCHWAŁA NR LVII/485/2023  
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI**

z dnia 26 października 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kamień**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890), w związku z uchwałą Nr XLV/377/2022 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kamień, zmienioną uchwałą Nr LII/449/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 27 kwietnia 2023 r.,

**Rada Miasta i Gminy Białobrzegi stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kamień nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białobrzegi, przyjętego uchwałą Nr VIII/052/2019 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 05 czerwca 2019 r., zmienione uchwałą Nr LV/473/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 31 sierpnia 2023 r., i uchwała, co następuje**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kamień, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, a zarazem integralną część uchwały.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Białobrzegi o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Białobrzegi o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Rozdział 1.  
Ustalenia wprowadzające**

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza tę linię o więcej niż 1 m) od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem i ustaleniami planu;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączeni nieprzekraczającym 12°;
- 9) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której następuje główny wjazd lub wejście na działkę;

10) **wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami** - należy przez to rozumieć całkowitą wysokość budowli mierzoną od najniższej położonego punktu styku tego obiektu z poziomem terenu istniejącego do najwyższej położonego punktu tego obiektu;

11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Definicje umieszczone w ust. 1 należy stosować z uwzględnieniem zapisów zawartych w ustaleniach planu, a także jeżeli z dalszych ustaleń planu nie wynika inaczej.

3. Pozostałe określenia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

**§ 3. 1.** Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 4.** Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;

4) legendę zawierającą:

a) oznaczenia obowiązujące, będące ustaleniami planu:

- granica obszaru objętego planem miejscowym,
- linie rozgraniczające,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV z pasem technologicznym – do skablowania,
- przeznaczenie terenów (określone symbolami),

b) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:

- strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia,
- strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,

c) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:

- gazociąg wysokiego ciśnienia,
- informacja o treści „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Pilicy i Drzewiczki”.

§ 5. 1. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznacza się symbolem cyfrowo-literowym, gdzie:

- 1) pierwsza cyfra wyróżnia teren spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 2) symbol literowy określa przeznaczenie terenu.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U-P**;
- 2) tereny drogi dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **RN**.

3. W przypadku zastosowania na danym terenie dwóch lub trzech klas przeznaczenia, wymienione przeznaczenia mogą być realizowane zarówno łącznie jak i zamiennie.

4. Dla każdego z terenów, o których mowa w ust. 2, obowiązują łącznie ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** oraz **zasad ochrony i kształtowania krajobrazu**, ustala się:

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;
- 2) maksymalną całkowitą wysokość zabudowy w odniesieniu do obiektów budowlanych niebędących budynkami: 35 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych w oparciu o przepisy odrębne;
- 3) położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę;
- 4) nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym zasady kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
  - a) terenów usług lub produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolem **U-P**,
  - b) inwestycji celu publicznego, w szczególności inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
  - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 6) obowiązek przestrzegania zapisów obowiązującej uchwały w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Pilicy i Drzewiczki.

**§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ustala się:** obowiązek przestrzegania ustaleń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa ochrony przyrody oraz przepisów wykonawczych, w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Pilicy i Drzewiczki.

**§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:**

- 1) pas technologiczny wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV po 7 m od jej osi;
- 2) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) pas technologiczny wzdłuż skablowanej linii elektroenergetycznej 15kV po 1 m od jej osi;
- 4) w pasie technologicznym skablowanej linii elektroenergetycznej 15kV ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się dla skablowanej linii elektroenergetycznej 15kV, o której mowa w pkt 3, przyjęcie innego przebiegu niż przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
- 6) w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji sieci gazowych;
- 7) strefę ograniczeń zabudowy wynikającą z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, obejmującą pas szerokości 12 m od linii rozgraniczającej lasu, w granicach której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu.

**§ 10. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się do czasu skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z zasadami określonymi w § 9 pkt 2.

**§ 11. W zakresie realizacji celów publicznych** ustala się:

- 1) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym są:
  - a) tereny w granicach pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, wyznaczonych w ramach przepisów odrębnych jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi,

- b) tereny w strefach kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia, wyznaczonych w ramach przepisów odrębnych, jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi;
- 2) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym są: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 3) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w pkt 1 i 2, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

**§ 12. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U-P**:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

2. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielanych na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym komunikacji drogowej.

3. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości

**§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji drogowej oraz minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji** ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
  - a) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDD**,
  - b) drogę serwisową biegnącą wzdłuż drogi krajowej nr S7 klasy ekspresowej, położoną od strony zachodniej obszaru, poza obszarem objętym planem,
  - c) drogę powiatową nr 1122W klasy zbiorczej, położoną od strony południowej obszaru, poza obszarem objętym planem;
- 2) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, drogi polne i dojazdy do działek niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników: 1 miejsce postojowe na 400 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 4) w przypadku wyznaczenia miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3, w liczbie większej niż 15 minimum 5% miejsc, lecz nie mniej niż jedno, powinno być przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 i 4, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne, w obrębie działki budowlanej.

**§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej innych niż drogi** ustala się:

- 1) na wszystkich terenach dopuszcza się budowę nowych a także remont, przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy;
- 3) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia zlokalizowane w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2;
- 4) podane w kolejnych punktach parametry sieci infrastruktury technicznej nie dotyczą przyłączy;

5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, nawadniania upraw i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
- c) dopuszcza się budowę nowych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz budownictwa,
- d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø40 mm;

6) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
- d) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej – Ø50 mm;

7) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
- c) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm,
- d) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- a) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, a także z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 11,
- b) w zakresie stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, stosuje się wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej,
- b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników lub butli,
- c) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;

10) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno-kablowym,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 11;

11) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:

- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, wytwarzanie energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW na terenie **U-P**,
- b) zakazuje się realizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych;

12) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,
- b) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;

13) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
- b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;

14) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

**§ 15.** Stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu ustala się w wysokości:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **U-P**: 5%;
- 2) na pozostałych terenach: 0%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 16. 1.** Dla terenów usług lub produkcji oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U-P** ustala się:

1) przeznaczenie: usługi lub produkcja, w tym:

- a) produkcja przemysłowa,
- b) produkcja energii z odnawialnych źródeł energii, również o mocy zainstalowanej większej niż **500 kW**, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
- c) składy i magazyny;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany: służbowe lokale mieszkalne.

**2.** W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** oraz **zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania** terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) za zgodne z przeznaczeniem uznaje się również towarzyszące produkcji i usługom:

- a) budynki gospodarcze i garażowe,
- b) zieleń urządzoną,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) miejsca postojowe,
- e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;

7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 20 m, nie więcej niż 3 kondygnacje;

8) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połąci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w **zakresie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu** ustala się strefę ochronną urządzeń o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz z występowaniem potencjalnie znaczącego oddziaływania na środowisko, której granice wyznaczają linie rozgraniczające terenu **1U-P**.

§ 17. 1. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi dojazdowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu

§ 18. 1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: rolnictwo z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dojścia i dojazdy.

2. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji budynków.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Białobrzegi.

§ 20. W obszarze objętym planem traci moc ustalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi na obszarze sołectwa Kamień, przyjętego uchwałą nr XXXVI/185/2006 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 27 kwietnia 2006 r.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
i Gminy Białobrzegi

**Marcin Osowski**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/485/2023

Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

z dnia 26 października 2023 r.

### Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Białobrzegi o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Uwagi złożone w ramach pierwszego wyłożenia, które odbyło się w dniach od 29 czerwca 2023 r. do 24 lipca 2023 r. (możliwość składania uwag: do 8 sierpnia 2023 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta i Gminy Białobrzegi		Treść uwagi	Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	6	7	8	9
1.	02.08.2023	...*	Obręb: Kamień, Dz. nr 176/10, 176/20		-	<p>Wniosek o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej MPZP) części obrębu Kamień w następujących aspektach:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>·§12, pkt.3 - wnosimy o zmianę wskaźnika parkingowego na obszarze objętym symbolem 1U-P. Standardowo przy tego typu inwestycjach wskaźnik wynosi 1 miejsce postojowe na 1000 m2. Liczba zatrudnionych na jednej zmianie na pewno nie przekroczy 100 osób, a najprawdopodobniej będzie to około 20-50 osób, więc pożądany wskaźnik to 1 miejsce postojowe na 1000 m2 ewentualnie 1 miejsce postojowe na 500 m2.</li><li>·Co prawda mpzp dopuszcza budowę i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej (§13, pkt.1), ale na rysunku planu wyznaczone są granice pasów technologicznych od napowietrznych linii energetycznych, a w §10 pkt.1 określa je</li></ul>	<p>Uwaga została wcześniej częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez zmianę zapisu w tekście planu na: „<i>obowiązek zapewnienia (...) 1 miejsce postojowe na 400 m<sup>2</sup> (...)</i>”.</p> <p>Uwaga nie została zatem uwzględniona w zakresie przyjęcia wskaźnika miejsc parkingowych na poziomie 1 miejsca postojowego na 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Uwaga została wcześniej częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez edycję zapisu dla pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych</p>

						jako obszary realizacji celów publicznych. Wnosimy o dodanie zapis, że dopuszcza się przełożenia lub skablowanie linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i w takiej sytuacji wyznaczone strefy nie obowiązują, a nowe będą zgodne z przepisami odrębnymi.	średniego napięcia pozwalającą na skablowanie linii oraz zmniejszenie pasa technologicznego od tak skablowanej linii do 1m. Uwaga nieuwzględniona w zakresie wprowadzenia zapisu, iż nowa strefa od linii skablowanej będzie zgodna z przepisami odrębnymi bez wskazywania konkretnej jej szerokości.
2.	07.08.2023	...*	Obręb: Kamień, Dz. nr 176/19, 205/2		-	Jak w uwadze nr 1.	Uzasadnienie jak w uwadze nr 1.

...\* wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy o dostępie do informacji publicznej; jawność wyłączyła: Renata Chmielewska – Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej, Gospodarki Gruntami i Odpadów Komunalnych w Urzędzie Miasta i Gminy Białobrzegi

W okresie wyznaczonym na składanie uwag w ramach drugiego wyłożenia, które odbyło się w dniach od 30 sierpnia 2023 r. do 21 września 2023 r. (możliwość składania uwag: do 6 października 2023 r.) nie zostały zgłoszone żadne uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/485/2023  
Rady Miasta i Gminy Białobrzegi  
z dnia 26 października 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Białobrzegi  
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej  
należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego mogą objąć:

- 1) inwestycje w liniach rozgraniczających drogę publiczną, w tym budowa, przebudowa lub modernizacja dróg;
- 2) inwestycje dotyczące budowy sieci infrastruktury technicznej.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z zakresu prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 3) dopuszcza się etapowanie inwestycji, mające na celu równomierne obciążenie budżetu gminy w kolejnych latach realizacji planu.

§ 3. 1. Inwestycje, o których mowa w §1 ust. 2, będą w całości lub części finansowane z budżetu Miasta i Gminy Białobrzegi, ze źródeł zewnętrznych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa w §1 ust. 2, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/485/2023

Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

z dnia 26 października 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## UZASADNIENIE

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kamień, zwanego dalej planem, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLV/377/2022 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kamień, zmienionej uchwałą Nr LII/449/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 27 kwietnia 2023 r.

W wyniku przeprowadzonej procedury, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), opracowano projekt planu, który przedstawiony został Radzie Miasta i Gminy Białobrzegi do uchwalenia.

Projekt planu zawiera elementy obligatoryjne, wskazane w art. 15 ust. 2 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania i przyjętych rozwiązań planistycznych nie mają zastosowania.

Plan uchwała się dla obszaru określonego w uchwale intencyjnej. Uchwalenie planu jest zgodne z ustaleniami kierunków rozwoju określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białobrzegi, przyjętego uchwałą Nr VIII/052/2019 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 05 czerwca 2019 r., zmienione uchwałą Nr LV/473/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania i kształtowania ładu przestrzennego.

### **A. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

#### **1 Wymogi art. 1 ust. 2 uwzględniono w następujący sposób:**

- a. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w przedmiotowym planie miejscowym wyznacza się fragment nowych terenów usług i produkcji, zlokalizowanych w sąsiedztwie terenów już istniejących o tej samej funkcji. Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej;
- b. walory architektoniczne i krajobrazowe – projektowana zabudowa mogąca powstać na mocy ustaleń planu ze względu na ograniczone gabaryty nie wpłynie w sposób znaczący na walory krajobrazu kulturowego wsi;
- a. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – plan w pełni uwzględnia wymogi dotyczące ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszczególnych jego komponentów; w celu ochrony środowiska plan ustala m.in. zakazy dotyczące lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkami dotyczącymi inwestycji celu publicznego) oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii; na terenie objętym opracowaniem nie znajdują się grunty rolne i leśne wymagające zgody na zmianę przeznaczenia zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- c. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne, obiekty zabytkowe objęte wpisem do rejestru zabytków lub gminnej ewidencji zabytków, ani dobra kultury współczesnej;
- d. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – ustalenia planu zachowują pełną zgodność z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi dokumentami określającymi obecne kierunki ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia; plan ustala obowiązki związane z ochroną środowiska (w tym przed uciążliwością akustyczną), mające bezpośredni wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo; plan wprowadza także zapisy dotyczące zaopatrzenia terenów w stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową (niepełnosprawnych);

- e. walory ekonomiczne przestrzeni – zgodnie z prognozą skutków finansowych, uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego wpłynie negatywnie na budżet Miasta i Gminy Białobrzegi;
- f. prawo własności – ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały wyznaczone z możliwie maksymalnym poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;
- g. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – plan nie wpłynie negatywnie na zagadnienia związane z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa;
- h. potrzeby interesu publicznego – plan zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapisy umożliwiające lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- i. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan dopuszcza realizację na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym łączności publicznej;
- j. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej dotyczącej planu, zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, m.in. poprzez możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu;
- k. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;
- l. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub wg rozwiązań indywidualnych oraz budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## 2. Wymogi art. 1 ust. 3

*Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.*

**uwzględniono w następujący sposób:**

Uchwała w sprawie planu została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, zgłaszanych w postaci wniosków i uwag do projektu planu. Na potrzeby planu opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu, która określa i ocenia wpływ jego uchwalenia na dochody i wydatki gminy. Została również opracowana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska. Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

Zarówno projekt planu, jak i prognoza oddziaływana na środowisko, zostały poddane weryfikacji w trakcie ich wyłożenia do publicznego wglądu.

Wnioski oraz uwagi do przedmiotowego planu zostały rozpatrzone z poszanowaniem zarówno publicznego interesu lokalnej społeczności, jak i interesów prywatnych.

## 3. Wymogi art. 1 ust. 4

*W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:*

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

- 3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
- 4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
  - a) *na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443 ), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,*
  - b) *na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.*

**uwzględniono w następujący sposób:**

Obszar przeznaczony pod zabudowę znajduje się na terenie w pełni do tego przystosowanym, zlokalizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie terenów wyposażonych w podstawową infrastrukturę techniczną. Obsługa komunikacyjna tych terenów jest zapewniona poprzez istniejącą drogę krajową oraz powiatową położone poza obszarem opracowania. Projektowane tereny wpisują się w siatkę układu komunikacyjnego, nie powodując konfliktów przestrzennych. Przeznaczenie wyznaczone w planie nie wpłynie na transportochłonność lokalnego układu przestrzennego. Plan dopuszcza tworzenie dojazdów i miejsc postojowych w minimalnej liczbie określonej w uchwale.

#### **B. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego a jego zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Sporządzona przez Burmistrza Miasta i Gminy Białobrzegi Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Białobrzegi przyjęta uchwałą Nr XL/335/2018 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 28 maja 2018 r. nie wskazuje na nieaktualność dotychczas obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi na obszarze sołectwa Kamień, przyjętego uchwałą Nr XXXVI/185/2006 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 27 kwietnia 2006 roku. Niemniej jednak ocena ta przeprowadzana była przed uchwaleniem obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi, przyjętego uchwałą Nr VIII/052/2019 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 05 czerwca 2019 r., zmienione uchwałą Nr LV/473/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 31 sierpnia 2023 r., w którym to zmianie uległy kierunki zagospodarowania na obszarze objętym niniejszym planem miejscowym.

#### **C. Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

W projekcie planu wprowadzono nakaz stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

#### **D. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i jego wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta.**

Zgodnie z prognozą skutków finansowych opracowaną do niniejszego planu miejscowego jego uchwalenie może wpłynąć w sposób negatywny na budżet Miasta i Gminy Białobrzegi.