

**UCHWAŁA NR XLII/532/2024
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI**

z dnia 28 marca 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi
obejmującego obręb Jasionna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), z zastrzeżeniem z art. 67 ust. 3 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), w związku z uchwałą Nr XXVIII/217/2021 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmującego obręb Jasionna, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białobrzegi zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/052/2019 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 5 czerwca 2019 r. oraz zmienionego uchwałą Nr LV/473/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 31 sierpnia 2023 r., Rada Miasta i Gminy Białobrzegi uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wstępne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmujący obręb Jasionna zwany dalej planem.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000 składający się z trzech arkuszy;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczącego sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie przeważający sposób zagospodarowania terenu, przy czym w przypadku terenu przeznaczonego pod zabudowę przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy dopuszczony sposób zagospodarowania terenu, przy czym w przypadku terenu przeznaczonego pod zabudowę dopuszczony sposób zagospodarowania działki budowlanej;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony linią rozgraniczającą oraz oznaczony symbolem literowym przeznaczenia podstawowego. W przypadku wyznaczenia w ramach obszaru objętego planem więcej niż jednego terenu o tym samym przeznaczeniu podstawowym wyróżnienie terenu następuje poprzez dodanie symbolu cyfrowego przed przynależnym przeznaczeniu podstawowemu symbolem literowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć określoną na rysunku planu linię, która ogranicza rozmieszczanie w ramach terenu budynków i wiat, przy czym:

- a) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2 m i zlokalizowanych w granicach terenu pozwalającego na ich usytuowanie schodów zewnętrznych i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów i gzymsów, balkonów i loggii, wykuszy oraz pozostałych elementów wystroju architektonicznego,
 - b) w przypadku terenu, przewidzianego pod zabudowę obejmującą budynki i wiaty w ramach, którego nie wyznaczono nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się jej lokalizację zgodnie z ustaleniami szczegółowymi w liniach rozgraniczających teren;
- 6) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowaną w ramach zadań własnych przez samorządy i władze rządowe, tj. przez administrację publiczną;
 - 7) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi, nie stanowiące usług publicznych, których zasadniczym celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców, w szczególności w handel, gastronomia, obsługa biurowa;
 - 8) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest działalność wytwórcza, a także składowanie i magazynowanie;
 - 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku obiektu budowlanego nie będącego budynkiem pionowy wymiar mierzony od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu budowlanego do najwyższego punktu tego obiektu, przy czym ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą zlokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji z zakresu łączności publicznej;
 - 10) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°;
 - 11) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§ 5. Oznaczenia rysunku planu:

1) ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem;
- b) linia rozgraniczająca;
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- d) podstawowe przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
 - MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - RM - teren zabudowy zagrodowej,
 - U - teren zabudowy usługowej,
 - UK – teren usług kultu religijnego,
 - PU – teren zabudowy produkcyjnej i usługowej,
 - EK – teren eksploatacji złóż kopaliny,
 - R – teren rolniczy,
 - ZL – teren lasu,
 - ZC – teren cmentarza,
 - WS – teren wód powierzchniowych,
 - KDG – teren drogi publicznej – głównej,
 - KDZ – teren drogi publicznej – zbiorczej,
 - KDL – teren drogi publicznej – lokalnej,

- KDD – teren drogi publicznej – dojazdowej,
- KDW – teren drogi wewnętrznej,
- KS – teren obsługi komunikacji;

2) granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- a) zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- b) zabytek wpisany do rejestru zabytków,
- c) stanowisko archeologiczne,
- d) złoża kopaliny,
- e) obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Pilicy”,
- f) obszar Natura 2000 „Dolina Pilicy”,
- g) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”,
- h) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska”;

3) granice, tereny i obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) strefa obejmująca obszar w odległości do 50 m od cmentarza,
- b) strefa obejmująca obszar w odległości do 150 m od cmentarza,
- c) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- d) strefa ograniczonej lokalizacji zabudowy;

4) elementy informacyjne:

- a) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – WN,
- b) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – SN,
- c) granica administracyjna gminy.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie wstępują:

- 1) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 2) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 5) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 6) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją;
- 7) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu;

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,

- b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
- a) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - b) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania całego budynku;
- 4) jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej zagospodarowanie działek budowlanych poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu oraz urządzeń budowlanych niezbędnych do jego właściwego funkcjonowania obejmuje lokalizację:
- budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - miejsc postojowych,
 - dojeżdż i dojazdów,
 - zieleni urządzonej;
- 5) minimalna szerokość nowo wydzielanego dojazdu, w ramach terenów o których mowa w pkt 4 wynosi:
- a) 5 m w przypadku terenów oznaczonych symbolami 1-10MNU, 1-11MN, 1-4RM,
 - b) 10 m w przypadku terenów oznaczonych symbolami 1-2PU;
- 6) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 7) w granicach obszaru objętego planem zakazuje się:
- a) lokalizacji składowisk odpadów,
 - b) przetwarzania odpadów powstałych poza miejscem ich wytworzenia,
 - c) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - e) lokalizacji składów budowlanych, stacji paliw, myjni samochodowych poza terenami oznaczonymi symbolami 1-2PU.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych, zgodnie z zasadami zagospodarowania, w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-2PU,
 - b) przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) 1-10MNU jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) 1-11MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) 1-4RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) obszar Natura 2000 „Dolina Dolnej Pilicy”,
 - b) obszar Natura 2000 „Dolina Pilicy”,
 - c) Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki”,
 - d) złoża kopalin:
 - „Jasionna 1” – piaski i żwiry,
 - „Jasionna 3” – piaski i żwiry,
 - e) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska”;
- 5) wszelkie działania w ramach obszarów wskazanych w pkt 4 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:
- a) zabytki wpisane do rejestru zabytków:
 - kościół parafialny p.w. Zwiastowania NMP – nr rej.: 486/A/57 z 23 marca 1975 r., 91/A/66 z 21 lutego 1966 r. oraz 74/A z 9 marca 1981 r.,
 - dzwonnica – nr rej.: 486/A/57 z 23 marca 1975 r., 91/A/66 z 21 lutego 1966 r. oraz 74/A z 9 marca 1981 r.,
 - cmentarz rzymskokatolicki – nr rej.: 470/A z 5 listopada 1991 r.,
 - b) zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - kościół parafialny p.w. Zwiastowania NMP,
 - dzwonnica,
 - kapliczka murowana,
 - nagrobki cmentarza przykościelnego,
 - obory plebańskie kamienne,
 - budynek dawnej organistówki,
 - figura Matki Boskiej,
 - brama cmentarna,
 - cmentarz rzymskokatolicki,
 - dom drewniany - nr 8,
 - dom drewniany – nr 17,
 - c) zabytki archeologiczne zaewidencjonowane w ramach stanowisk archeologicznych:
 - AZP 69-65/22 – osada (datowanie: epoka brązu – wczesna, epoka żelaza (kultura łużycka),
 - AZP 69-65/23 – osada jednodworcza (datowanie: okres późnośredniowieczny, okres nowożytny (XV-XVII w.);
- 2) wszelkie działania w ramach:

- a) zabytków wskazanych w pkt 1 lit. a wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do rejestru zabytków,
- b) zabytków wskazanych w pkt 1 lit. b wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, z uwzględnieniem następujących zasad ochrony:
 - obowiązek zachowania historycznej formy obiektów budowlanych obejmującej w szczególności w przypadku budynków geometrię dachu oraz detal architektoniczny,
 - dopuszcza się rozbudowę oraz uzupełnienia elewacji budynków o nowe elementy, w szczególności zadaszenia stref wejściowych, klatki schodowe, schody zewnętrzne i podjazdy dla niepełnosprawnych,
 - 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,
 - obowiązek zachowania nasadzeń zieleni wysokiej w ramach cmentarza,
- c) zabytków wskazanych w pkt 1 lit. c wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków archeologicznych.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) wyznacza się tereny oznaczone symbolami 2KDZ, 20KDW, KS jako pełniące funkcję obszaru przestrzeni publicznej;
- 2) w ramach zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 1:
 - a) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej,
 - b) ustala się obowiązek:
 - zastosowania rozwiązań funkcjonalnych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych,
 - ujednolicenia rozwiązań materiałowych użytych do budowy nawierzchni.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – rozmieszczenie granic, terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady ich zagospodarowania wskazano odpowiednio:

- 1) w przypadku form ochrony przyrody oraz zasobów środowiska naturalnego w §8;
- 2) w przypadku form ochrony zabytków oraz elementów dziedzictwa kulturowego w §9.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki:
 - w przypadku terenów oznaczonych symbolami 1-2U, KS: 200 m²,
 - w przypadku terenów oznaczonych symbolami 1-10MNU, 1-11MN: 1000 m²,
 - w przypadku terenów oznaczonych symbolami 1-2PU: 2000 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) strefa obejmująca obszar w odległości do 50 m od cmentarza, w której obowiązuje wynikający z przepisów odrębnych zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków związanych z żywieniem zbiorowym, produkcją lub przechowywaniem żywności,
 - b) strefa obejmująca obszar w odległości do 150 m od cmentarza, w której obowiązuje wynikający z przepisów odrębnych zakaz lokalizacji studni i ujęć wody służących do czerpania wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi,
 - c) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej, w której mogą wystąpić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające w szczególności z emisji pola elektromagnetycznego i hałasu obejmująca w przypadku:
 - napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia - WN obszar o szerokości 36 m - po 18 m na każdą stronę od osi linii,
 - napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – SN obszar o szerokości 14 m - po 7 m na każdą stronę od osi linii,
 - d) strefa ograniczonej lokalizacji zabudowy obejmująca obszar o szerokości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasu oraz tereny rolnicze dopuszczające zalesienia, w której obowiązują wynikające z przepisów odrębnych szczególne warunki lokalizacji budynków;
- 2) wszelkie działania w ramach struktur, o których mowa w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
 - a) drogi publiczne - główne zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-2KDG,
 - b) drogi publiczne – zbiorcze zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-3KDZ,
 - c) drogi publiczne - lokalne zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-5KDL,
 - d) droga publiczna - dojazdowa zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDD,
 - e) drogi wewnętrzne zlokalizowane w ramach terenów znaczonego symbolami 1-31KDW;
- 2) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach terenów wskazanych w pkt 1;
- 3) obsługa komunikacyjna zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie obsługi parkingowej:
 - a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w garażach:
 - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego, składowego lub magazynowego lub części budynku o tej funkcji,
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni terenu cmentarza,
 - b) ustala się dla terenów oznaczonych symbolami 1-2U, 1-2PU obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc, przy czym dopuszcza się odstępstwo od przedmiotowego obowiązku w przypadku gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. a) jest mniejsza niż 5.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych wykorzystującej energię wiatru lub energię promieniowania słonecznego,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych:
 - wykorzystującej energię aerothermalną,
 - wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
 - zasilanej biomasą;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) w zakresie gospodarki ściekami ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków (bytowych, komunalnych i przemysłowych) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - c) w przypadku ścieków przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika;
- 8) w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
 - a) odprowadzanie:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,
 - do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - do zbiorników umożliwiających jej powtórne wykorzystanie, w tym co celów ppoż.,
 - b) w przypadku wód opadowych i roztopowych przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w formie przewodowej i bezprzewodowej,

- b) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- c) w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-10MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniające: istniejąca zabudowa zagrodowa z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - b) zabudowa usługowa w zakresie usług komercyjnych,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1-4MNU dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - 5-10MNU dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 40%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 10 m,
 - obiekty budowlane niebędące budynkami: 12 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich i wiat oraz jednokondygnacyjnych części garażowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-11MN ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) dopuszczalne:
 - zabudowa usługowa,

- istniejąca zabudowa zagrodowa z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania,
- istniejąca zabudowa rekreacji indywidualnej z możliwością przebudowy, rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) zabudowa usługowa:
 - w zakresie usług komercyjnych,
 - w formie lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami 1-5MN dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 40%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 10 m,
 - pozostałe budynki: 6 m,
 - obiekty budowlane niebędące budynkami: 6 m,
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, inwentarskich, rekreacji indywidualnych i wiat oraz jednokondygnacyjnych części garażowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;

4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4RM ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) podstawowe: zabudowa zagrodowa,
- b) dopuszczalne: zabudowa usługowa;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- b) zabudowa usługowa: w zakresie agroturystyki oraz usług rolniczych,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1-3RM dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 40%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki: 10 m,
 - obiekty budowlane niebędące budynkami: 12 m,
- f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - dla budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowych i wiat oraz jednokondygnacyjnych części garażowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) zabudowa usługowa w zakresie:
 - teren oznaczony symbolem 1U: usług publicznych i usług komercyjnych,
 - teren oznaczony symbolem 2U: usług publicznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - dachy wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych i wiat dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie.

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem UK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja:
 - budynków sakralnych,
 - dzwonnicy,
 - b) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,0,

- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 20%,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m,
- f) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°.

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa produkcyjna,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zabudowa usługowa w zakresie usług komercyjnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 60%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m².

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem EK ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: eksploatacja złóż kopalin;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) eksploatacja złóż kopalin metodą odkrywkową,
 - b) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §7 pkt 6.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-52R ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe: teren rolniczy,
 - b) dopuszczalne: zalesienia;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - dróg dojazdowych do gruntów rolnych i leśnych,
 - urządzeń melioracji wodnych, budowli i urządzeń służących produkcji rolniczej i gospodarce leśnej,
 - b) zakaz lokalizacji budynków i wiat, z zastrzeżeniem §7 pkt 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

§ 24. Dla terenów oznaczonych symbolami 53-65R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) dopuszcza się lokalizację:
 - dróg dojazdowych do gruntów rolnych,
 - urządzeń melioracji wodnych, budowli i urządzeń służących produkcji rolniczej,
- b) zakaz lokalizacji budynków i wiat, z zastrzeżeniem §7 pkt 6;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 95%.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-66ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie i użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz lokalizacji budynków i wiat.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania – lokalizacja:
 - a) miejsca pochówku zmarłych,
 - b) kaplicy,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej: 10%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 8 m,
 - f) geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-6WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: lokalizacja urządzeń melioracji wodnych oraz budowli funkcjonalnie z nimi związanych.

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna - główna;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja:
 - obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych,
 - chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych,
 - zieleni urządzonej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-3KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna - zbiorcza;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnych z klasą drogi,
- b) dopuszcza się w ramach terenu oznaczonego symbolem 2KDD lokalizację zieleni urządzonej,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-5KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna - lokalna;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnych z klasą drogi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna - dojazdowa;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych zgodnych z klasą drogi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-31KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych,
 - b) dopuszcza się w ramach terenu oznaczonego symbolem 20KDW lokalizację zieleni urządzonej,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Dla terenu oznaczonego symbolem KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) lokalizacja parkingu,
 - b) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej,
 - c) zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 34. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami 1-10MNU, 1-11MN, 1-4RM, 1-2U, 1-2PU, EK: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

§ 35. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia Uchwały Nr XV/82/2004 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 2 marca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Białobrzegi.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
i Gminy Białobrzegi

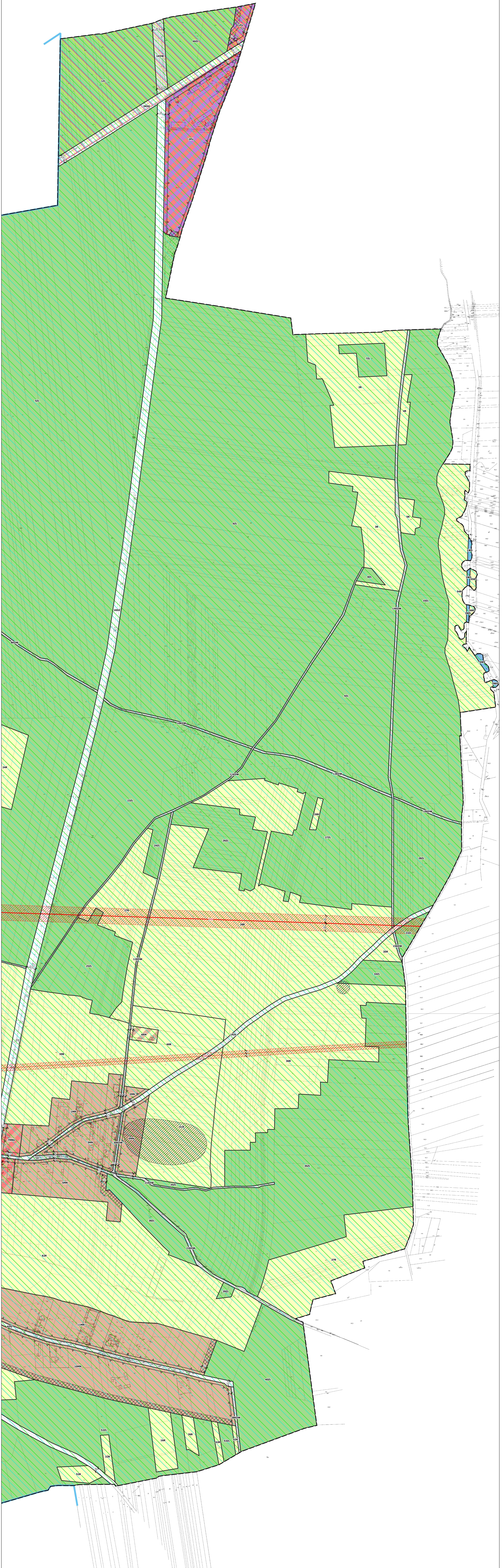
Marcin Osowski



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁOBRZEGI
OBEJMUJĄCY OBRĘB JASIONNA**

ARKUSZ NR 2
1:2 000
0 50 100 150 200 250 m

Załącznik Nr 1, art. 2 do uchwały Nr XLII/532/2024
Rady Miasta i Gminy Białobrzegi
z dnia 28 marca 2024 r.



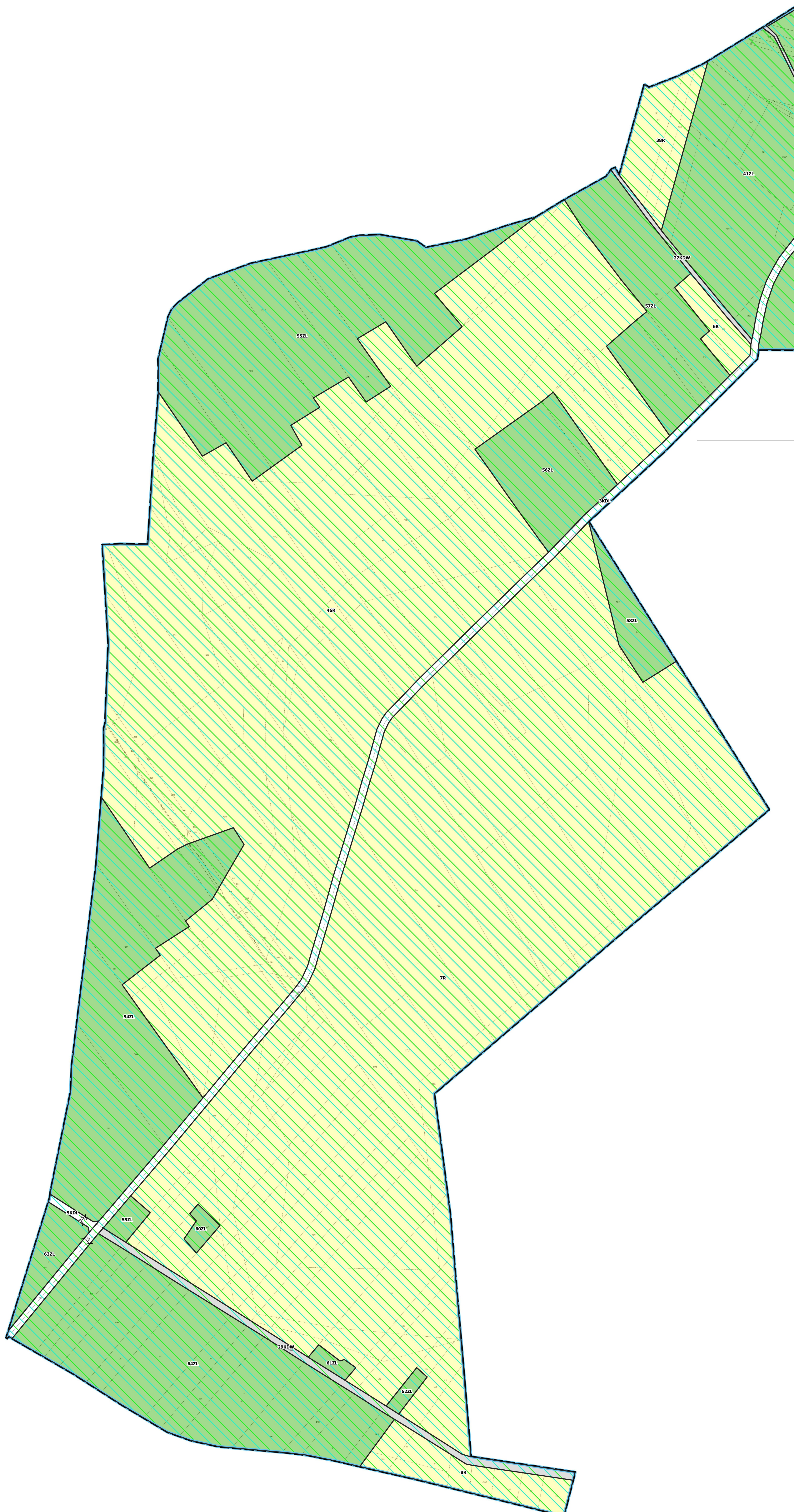


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁOBRZEGI
OBEJMUJĄCY OBREB JASIONNA**

ARKUSZ NR 3
1:2 000



Załącznik Nr 1_ark_3 do uchwały Nr XLII/532/2024
Rady Miasta i Gminy Białobrzegi
z dnia 28 marca 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/532/2024
Rady Miasta i Gminy Białobrzegi
z dnia 28 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmującego obręb Jasionna wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko dwukrotnie w dniach:

- od 21 sierpnia 2023 r. do 12 września 2023 r. - termin składania uwag: do 27 września 2023 r.
- od 1 lutego 2024 r. do 22 lutego 2024 r. - termin składania uwag: do 8 marca 2024 r.

W trakcie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w okresie właściwym do składania uwag, wpłynęło 7 uwag, które zostały częściowo uwzględnione przez Burmistrza Miasta i Gminy Białobrzegi.

W trakcie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu oraz w okresie właściwym do składania uwag nie wpłynęły żadne zastrzeżenia dotyczące ustaleń planu miejscowego ani prowadzonej procedury planistycznej.

Mając na uwadze powyższe Rada Miasta i Gminy Białobrzegi podejmuje następujące rozstrzygnięcie w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Białobrzegi:

Lp.	Streszczenie uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi	
			Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	A. Wniosek o przeznaczenie na „siedlisko”	obręb Jasionna, działka nr ewid. 1005		X
	B. Wniosek o przeznaczenie na strzelnicę	obręb Jasionna, działki nr ewid. 676, 677, 678, 679, 681		X
	C. Wniosek o przeznaczenie na odnawialne źródła energii - fotowoltaika	obręb Jasionna, działki nr ewid. a) 470, 471, 473, 475, 477, 479 b) 937, 933, 929, 927, 925, 919		X
	D. Wniosek o przeznaczenie na kopalnię kruszyw	obręb Jasionna, działka nr ewid. 1206		X
2.	Wniosek o usunięcie z planu zapisu zakazującego budowy budynków i wiat	tereny lasu		X
3.	Wniosek o przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	obręb Jasionna, działka nr ewid. 782 część „za zabudowaniami”		X
4.	Wniosek o przeznaczenie na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	obręb Jasionn, działki nr ewid. 1197/1, 1197/2, 1197/3		X
5.	Wniosek o przeznaczenie w całości na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	obręb Jasionna, działka nr ewid. 780		X

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/532/2024

Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

z dnia 28 marca 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne gminy obejmują w szczególności sprawy z zakresu:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- ochrony środowiska, przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą i gaz, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej i drogowej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych oraz szerokie dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych, zasadne jest wskazanie, iż realizacja ustaleń opracowania nie wywołuje natychmiastowych skutków w postaci ciążącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i drogowej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/532/2024

Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

z dnia 28 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml

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

opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Podstawę wszczęcia rozpatrywanej procedury planistycznej stanowi uchwałą Nr XXVIII/217/2021 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 29 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obejmującego obręb Jasionna.

Obszar opracowania obejmuje powierzchnię 626,15 ha a jego zasięg wyznaczają granice obrębu ewidencyjnego Jasionna.

Analizując istniejący sposób zagospodarowania rozpatrywanego obszaru wskazuje się, iż jego znaczną część stanowią tereny nieurbanizowane – leśne oraz rolne, miejscowo uzupełnione enklawami zieleni wysokiej (zadrzewienia). Poza wskazaną wyżej strukturą środowiskową, na rozpatrywanym terenie występuje również zagospodarowanie właściwe dla zabudowy terenów wiejskich (tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) oraz tereny produkcyjne i usługowe.

Obszar objęty przedmiotowym opracowaniem posiada pełne pokrycie ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XV/82/2004 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 2 marca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Białobrzegi.

Celem opracowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest korekta przeznaczenia poszczególnych terenów obejmująca w szczególności weryfikację zasad zagospodarowania oraz dostosowanie zasięgu terenów do wytycznych określonych w nowej edycji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w oparciu o aktualne przepisy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W ramach ustaleń procedowanego planu miejscowego uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez dostosowanie ustaleń planu do aktualnego zagospodarowania oraz określenie zasad realizacji zabudowy z uwzględnieniem parametrów i formy architektonicznej istniejącej struktury budowlanej oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie:

a)wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,

b)wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko realizowanych w ramach terenów produkcyjno-usługowych,

c)uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez wskazanie zabytków wpisanych do rejestru zabytków, zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków i stanowisk archeologicznych oraz zasad ich ochrony i przekształceń;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6)walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

7) prawo własności określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu;

9) potrzeby interesu publicznego zakazując realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zawarte w obwieszczeniach i ogłoszeniach prasowych informacje dotyczące poszczególnych etapów procedury, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy jak również formy i zakresu wypowiedzenia;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również zgodnie z art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko poprzez przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.

2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając zasady ich zagospodarowania, Burmistrz Miasta i Gminy Białobrzegi zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywanego obszaru.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowanie przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne - określone przeznaczenie terenu wraz z właściwymi dla niego zasadami zagospodarowania stanowi ujednoliconą formę dotychczasowych przesądzeń planistycznych, których odzwierciedlenie stanowi istniejące zagospodarowanie obszaru.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Białobrzegi w latach 2019-2022 przyjętej uchwałą Nr LI/436/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 30 marca 2023 r.:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białobrzegi zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/052/2019 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 5 czerwca 2019 r. uznano za aktualne,

- obowiązujący w granicach rozpatrywanego opracowania miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XV/82/2004 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 2 marca 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Białobrzegi uznano za nieaktualny.

Uwzględniając powyższe stwierdza się zasadność przedmiotowej procedury planistycznej jednocześnie wskazując, iż stanowi ona wypełnienie obowiązku wynikającego z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono w ramach Prognozy skutków finansowych zawierającej informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych wprowadzonych rozwiązań przestrzennych.

Dane uwzględnione w opracowaniu mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na, niezależne od samorządu terytorialnego, uwarunkowania zewnętrzne.

Wykonana symulacja skutków realizacji ustaleń planu wykazała, iż procedowane opracowanie poza kosztami związanymi z procedurą administracyjną nie wywołuje obciążeń finansowych dla budżetu gminy. Uwzględniając charakter wprowadzonych zmian obejmujący częściową korektę dotychczasowego przeznaczenia w kierunku budowlanym oraz aktualizację dotychczasowych regulacji mającą na celu uatrakcyjnienie terenu pod względem inwestycyjnym można wręcz założyć wzrost wpływów do budżetu wynikających, w szczególności z podatku od nieruchomości. Mając na uwadze powyższe stwierdzono, iż zamierzenia proponowane w ramach procedowanego planu miejscowego są zasadne i społecznie uzasadnione.