



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

vivere

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 XXXIX/330/2018 Rady Miasta i Gminy w Białobrzegach z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Obszar objęty opracowaniem dotyczy nieruchomości zlokalizowanych w miejscowości Białobrzegi w rejonie ul. Lazurowej, których łączna powierzchnia wynosi 16,3530 ha.

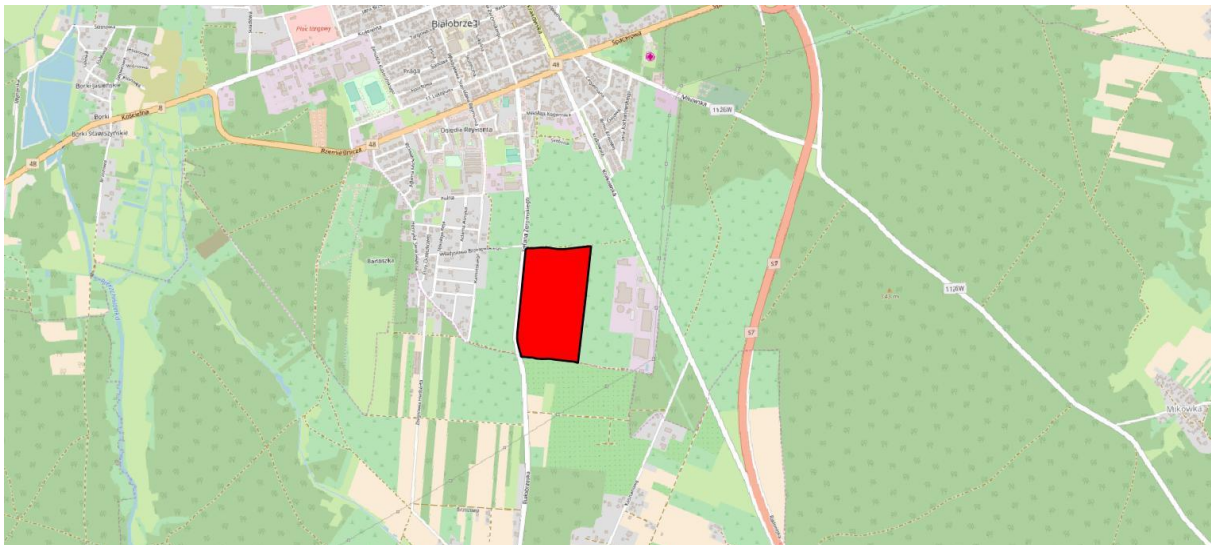
W ramach rozpatrywanego obszaru obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi przyjętego uchwałą Nr XV/81/2004 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 2 marca 2004 r.

Zgodnie z §10 przywołanego aktu procedurę scalania i podziału nieruchomości powinna poprzedzić koncepcja zagospodarowania określająca linie rozgraniczające układu komunikacyjnego oraz rodzaj zabudowy z uwzględnieniem ustaleń planu i przepisów odrębnych.

2. Lokalizacja i istniejące zagospodarowanie

Obszar opracowania zlokalizowany jest w południowej części miasta Białobrzegi, a jego granice wyznaczają:

- od północy – ul. Lazurowa,
- od południa – granica miasta,
- od wschodu – granica działki 3044/2,
- od zachodu – ul. Stefana Żeromskiego.



Rozmieszczenie rozpatrywanego obszaru w strukturze miasta

Aktualne zagospodarowanie terenu stanowią użytki rolne klas RIVb-RVI porośnięte w większości drzewostanem. Strukturę uzupełnia zamykająca obszar od południa oraz biegnąca wzdłuż granicy miasta droga wewnętrzna.

Powierzchnia poszczególnych nieruchomości oscyluje w przedziale od 0,1537 ha do 1,6321 ha, przy czym z uwagi na ich geometrię:

- szerokość od 3 m do 32 m,
- długość od 480 m do 560 m,

nie jest możliwa realizacja efektywnego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami obowiązującego na danym obszarze planu miejscowego.



Ortofotomapa rozpatrywanego obszaru z uwzględnieniem aktualnych podziałów geodezyjnych

Obszar opracowania zlokalizowany jest:

- poza obszarami występowania udokumentowanych złóż kopalin,
- poza obszarami osuwania się mas ziemnych,

- poza strefami ochronnymi ujęć wody,
- poza zasięgiem stref sanitarnych cmentarzy,
- w granicach obszarów występowania wód podziemnych - Główny Zbiornik Wód Poziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska” - nieudokumentowany,
- w granicach obszarów podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 142 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 górnicze i geologiczne (Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 z późn. zm.),
- poza obszarami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków oraz 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 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.),
- poza obszarami, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.),
- poza terenami zamkniętymi oraz zasięgiem ich stref ochronnych,
- poza strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania wynikającymi z rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW,
- poza obszarami ograniczonego użytkowania.

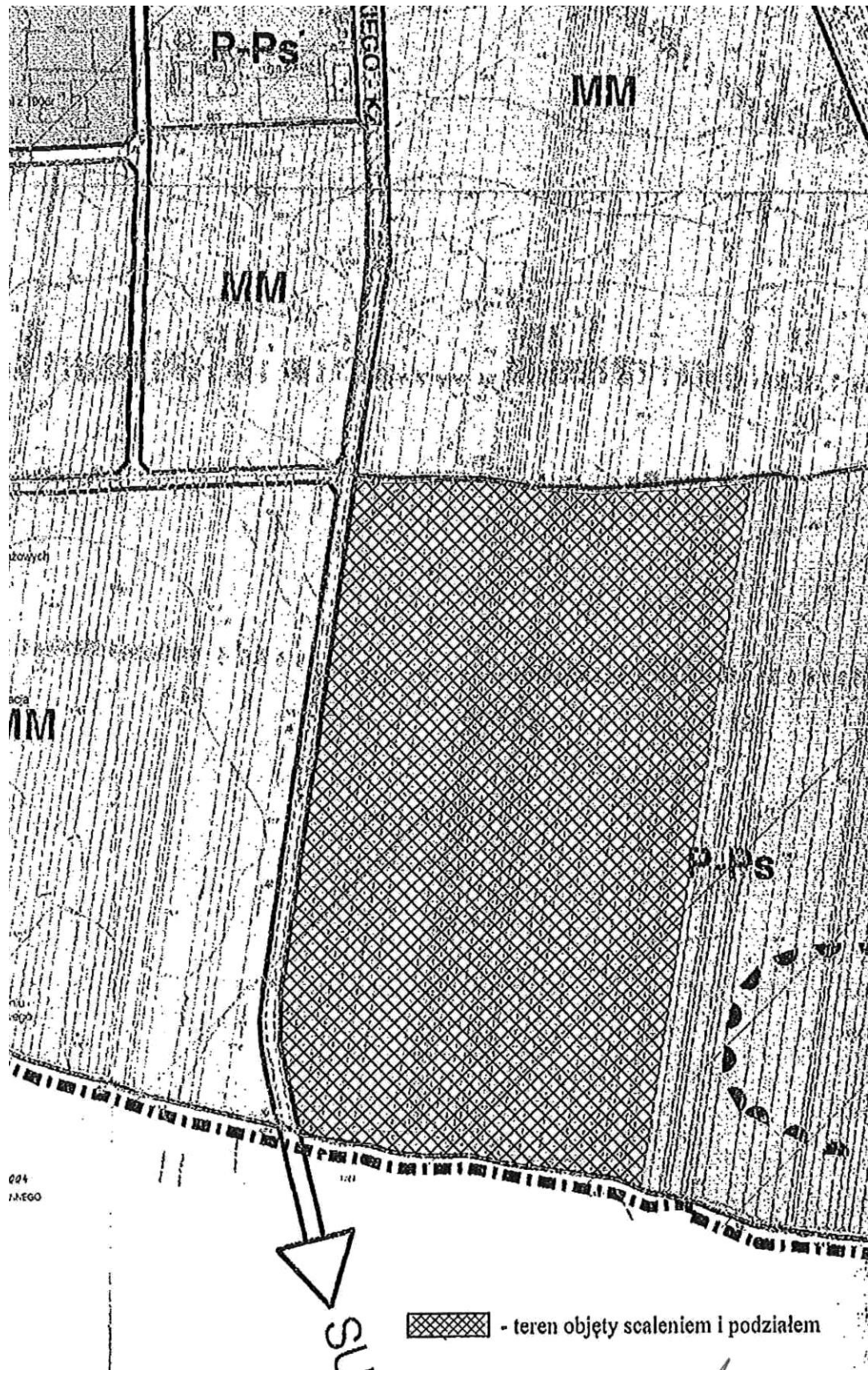
Mając na uwadze powyższe należy wskazać, iż w granicach rozpatrywanego obszaru występują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z:

- obowiązującej formy przyrody oraz odnoszącej się do niej przepisów odrębnych:
 - Rozporządzenie Nr 43 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 maja 2005 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 2007 r. Nr 67, poz. 1526),
 - Rozporządzenie Nr 1 Wojewody Mazowieckiego z dnia 6 stycznia 2009 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2009 r. Nr 1, poz. 1),
 - Uchwała Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. zmieniająca niektóre rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego dotyczące obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2013 r. poz. 2486),
- klas technicznych dróg, w szczególności ul. Stefana Żeromskiego (klasa Z) oraz możliwości realizacji powiązań drogowych których zakres reguluje Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 124).

3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi przyjęty uchwałą Nr XV/81/2004 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 2 marca 2004 r.

Zgodnie z ww. uchwałą w ramach rozpatrywanego obszaru wyodrębniono teren obiektów wytwórczości i składowania, oznaczony symbolem P-Ps formułując właściwe dla nich zasady zagospodarowania:



Lokalizacja rozpatrywanego obszaru w kontekście ustaleń planu miejscowego

§ 13.

1. Ustala się strefę terenów obiektów wytwórczości i składowania, oznaczonych na rysunku planu symbolem P-Ps.
2. Ustalenia szczegółowe dla terenów, o których mowa w ust. 1, zawarte w ust. 3 wraz z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru planu, zawartymi w rozdziale II i ustaleniami § 18 i 19, stanowią podstawę do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
3. W strefie terenów P-Ps obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) podstawowym przeznaczeniem terenów są:
 - a) obiekty przemysłowe,
 - b) obiekty składowe i magazynowe wraz z terenami składowania,
 - c) bazy budowlane i transportowe,
 - 2) uzupełniającym przeznaczeniem terenów są:
 - a) komunikacja wewnętrzna, dojazdowa,
 - b) parkingi,
 - c) zielen izolacyjna w celu całkowitej likwidacji uciążliwości zewnętrznej dla terenów sąsiednich,
 - d) obiekty obsługi gospodarki komunalnej,
 - e) obiekty i urządzenia obsługi systemów infrastruktury technicznej,
 - f) obiekty drobnej wytwórczości i rzemiosła,
 - g) obiekty administracji i usług towarzyszących funkcji podstawowej terenów,
 - h) niezbędne elementy infrastruktury technicznej: sieciowe i kubaturowe,
 - 3) dopuszczalnym przeznaczeniem terenów są:
 - a) usługi handlowe, w tym usługi handlu hurtowego,
 - b) targowiska otwarte, hale targowe,
 - c) usługi inne, nie wymagające rejonizacji na obszarach stref zainwestowania miejskiego,
 - d) mieszkalnictwo dla potrzeb funkcjonowania obiektów przeznaczenia podstawowego, uzupełniającego i dopuszczalnego w rozmiarach uzasadnionych wymaganiami technologicznymi oraz dla właścicieli prawnych użytkowników obiektów,
 - 4) obiekty i urządzenia funkcji uzupełniających mogą zajmować maksimum 40% powierzchni terenów,
 - 5) istniejąca zabudowa w obrębie terenów, oznaczonych P-Ps, przewidziana jest do utrzymania, modernizacji, wymiany lub zmiany sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania wymienionego w pkt. 1), 2), 3) przeznaczenia terenów,
 - 6) zainwestowanie dopuszczalne określone w pkt. 3) ppkt. d) należy realizować jako wbudowane lub wolnostojące na wyodrębnionym fragmencie terenu działki, wśród zieleni, z osobnym wjazdem zewnętrznym,
 - 7) wielkość działki wynikać winna z programu inwestycyjnego i technologii inwestycji,
 - 8) ustala się następujące zasady zagospodarowania działek:
 - a) zabudowę należy strefować: z frontu wydzielić strefę administracyjno-biurową z parkingami itp. obiektami, a w głębi strefę produkcyjno-gospodarczo-składową; część wolnostojąca, mieszkaniową i usługową należy sytuować w części terenu wydzielonej jak w pkt. 6),
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy jak w § 18,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki winna wynosić 50%, przy czym minimum 20% należy przeznaczyć pod zielen. Pozostały teren to parkingi, dojścia, place itp. elementy zagospodarowania,
 - d) na terenach strefy P-Ps obowiązuje zapewnienie 80% miejsc parkingowych dla potrzeb inwestora w granicach jego działki wg wskaźników programowych zawartych w § 9, pkt. 8) lit. c; pozostałe 20% zapewnić należy w obrębie przyległego układu ulicznego,
 - e) ogrodzenia frontowe należy realizować w linii nie przekraczającej linii rozgraniczenia działki z ulicą.
Dopuszcza się realizację ogrodzeń pomiędzy działkami jako pełne o wysokości maksimum 2,20 m od poziomu terenu,
 - 9) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowa wolnostojąca lub zwarta, tworząca zespoły obiektów wolnostojących bądź połączonych w kompleksy zabudowy,
 - b) wysokość budynków - do 11,0 m liczona od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu dachu, za wyjątkiem dominant wysokościowych jak: wieże, kominy, maszty itp. elementy, niezbędne dla funkcjonowania obiektów określonych w ust.3, pkt.: 1), 2), 3),
 - c) dachy o różnorodnych kształtach i formach tworzących kompozycyjną całość. Maksymalne nachylenie połaci do 45°.
 - 10) zewnętrzną obsługę komunikacyjną terenów strefy zapewnią: sieć istniejących i projektowanych ulic układu miejskiego oraz sieć ulic wewnętrznych dojazdowych, o ustaleniach określonych jak w § 18,
 - 11) obsługa strefy w zakresie infrastruktury technicznej nastąpi wg zasad i ustaleń zawartych w § 19,
 - 12) istniejące podziały geodezyjne wewnątrz terenów strefy mogą ulegać zmianie poprzez scalanie działek i nowe podziały geodezyjne, na podstawie decyzji administracyjnych, wydawanych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi, poprzedzonej koncepcją zagospodarowania terenu sporządzoną przez osobę uprawnioną,

§ 18.

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

- 1) istniejące ulice: Krakowska i Spacerowa, zapewniające główne połączenie miejskiego układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tj. z drogą krajową ekspresową E-7 i zrealizowaną obwodnicą miasta, zostały sklasyfikowane jako ulice główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KG**,
- 2) istniejące ulice:
 - a) Kościelna i Rzemieśnicza – będące alternatywnym przedłużeniem drogi krajowej, regionalnej nr 48 na kierunku Białobrzegi – Wyśmierzyce,
 - b) Żeromskiego, na odcinku od ul. Rzemieśniczej w kierunku południowym, będąca przedłużeniem drogi Białobrzegi – Sucha – zostały sklasyfikowane jako ulice zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolem **KZ**,
- 3) istniejące i projektowane ulice układu obsługującego, w skład którego wchodzi:
 - a) ulice sklasyfikowane jako ulice lokalne w kl. „L”, na rysunku planu oznaczone liniami ciągłymi i symbolem **KL**, przy czym sieć ulic tej klasy może być uzupełniana na etapie realizacji planu,
 - b) ulice dojazdowe **KD**.

2. Istniejące ulice, o których mowa w ust. 1 pkt. 1), 2), 3) przeznaczają się do adaptacji, modernizacji i przebudowy itp.

3. Dla istniejących ulic wymienionych w ust. 1 pkt 1) oznaczonych symbolem **KG** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) ulice w części śródmiejskiej znajdują się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 2) linie rozgraniczenia w strefie istniejącej zabudowy należy pozostawić bez zmian,
- 3) poza istniejącym zainwestowaniem docelowe parametry to: szerokość w liniach rozgraniczenia wynosić winna od 25 m do 50 m,
- 4) na terenach zainwestowanych dopuszcza się utrzymanie istniejących linii zabudowy,
- 5) na terenach niezabudowanych, przeznaczonych planem pod zainwestowanie miejskie, należy przyjąć minimalną linię zabudowy mieszkaniowej w odległości 40 m od krawędzi jezdni, a dla obiektów niemieszkalnych 25 m od krawędzi jezdni.

4. Dla istniejących ulic wymienionych w ust. 1 pkt 2) oznaczonych symbolem **KZ** ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) linie rozgraniczenia w strefie istniejącej zabudowy zainwestowania miejskiego należy pozostawić bez zmian,
- 2) poza istniejącym zainwestowaniem docelowe parametry to: szerokość w liniach rozgraniczenia powinna wynosić od 20 m do 50 m,
- 3) na terenach niezabudowanych, przeznaczonych planem pod zainwestowanie miejskie, należy przyjąć linię zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej w odległości co najmniej 20 m od krawędzi jezdni,
- 4) dopuszcza się lokalizację usług w pasie pomiędzy linią zabudowy, o której mowa w pkt. 3), a linią rozgraniczenia ulicy.

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, jednorodzinna, należy sytuować w odległości nie mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni, a wielorodzinna 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**.

6. Poza obszarem zainwestowania miejskiego dopuszcza się lokalizację obiektów obsługi komunikacyjnej przy drogach publicznych z zachowaniem następujących warunków:

- 1) lokalizacja może nastąpić poza obszarami czynnymi biologicznie **RZ** i obszarami leśnymi **RL**,
- 2) należy uzyskać jednostkową zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o ile przepisy szczególne i odrębne mają zastosowanie dla wskazanej lokalizacji,
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu można wydać na podstawie ustaleń ogólnych i szczegółowych dotyczących stref przyległych do pasa drogowego oraz przepisów szczególnych i odrębnych i uzyskaniu odpowiedniego uzgodnienia od zarządcy drogi.

7. Istniejące ciągi ulic należy modernizować, a nowe realizować z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.
8. Na terenach, dla których należy sporządzić koncepcję zagospodarowania w celu wyznaczenia sieci dróg publicznych obsługujących dany teren, należy przyjmować parametry ulic ustalone niniejszym planem, a zagospodarowanie tych ulic kształtować z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych.
9. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic, poza elementami i urządzeniami technicznymi ulicy, dopuszcza się usytuowanie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi.
10. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających ulic, obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, nie związanych z drogą, z zastrzeżeniem ust. 9.

4. Koncepcja zagospodarowania terenu

Uwzględniając ustalenia obowiązującego planu miejscowego, charakterystykę zabudowy produkcyjno-usługowej, jak również zidentyfikowane ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów oraz udziały własnościowe nieruchomości wchodzących w skład rozpatrywanego obszaru wydzielono:

- tereny obiektów wytwórczości i składowania - charakterystyka:
 - sumaryczna powierzchnia terenów: 15,4007 ha,
 - 28 działek o następujących parametrach:
 - powierzchnia od 0,1574 ha do 3,5320 ha,
 - szerokość frontu: od 28 m do 180 m,
 - głębokość: od 46 m do 208 m,
 - forma zabudowy: brak ustaleń,
 - parametry zabudowy: zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie ze wskazaniem załącznika graficznego do niniejszej koncepcji:
 - 10 m od krawędzi jezdni ul. Lazurowej,
 - 20 m od krawędzi jezdni ul. Stefana Żeromskiego,
 - 10 m od krawędzi jezdni projektowanego układu drogowego,
- tereny dróg publicznych - charakterystyka:
 - powierzchnia terenu: 0,9523 ha - 1 działka obejmująca podstawowy układ komunikacyjny w klasie D – szerokość pasa drogowego: 12 m, z uwzględnieniem miejscowego zawężenia stanowiącego rozwinięcie istniejącej drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicą opracowania,
 - powiązania z układem zewnętrznym poprzez:
 - włączenie do ul. Lazurowej - na wysokości skrzyżowania z ul. Błękitną,
 - włączenie do ul. Stefana Żeromskiego - na wysokości granicy miasta,
 - przedłużenie drogi wewnętrznej – działka nr ewid. 1842.

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 zbiór wytycznych i reguł określających zasady zagospodarowania rozpatrywanego obszaru, sformułowanych w szczególności na podstawie ustaleń mapy ewidencyjnej w skali 1:2000 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/uzgodnienia z:

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

- Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Białobrzegach.

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

- Powiatowy Zarząd Dróg Publicznych w Białobrzegach – uzgodnienie pozytywne,
- Wydział Budownictwa i Architektury w Starostwie Powiatowym w Białobrzegach – z uwagi na brak podstawy prawnej wystąpienie pozostawiono bez rozpatrzenia

PGE Dystrybucja S.A. nie zajęło stanowiska.