

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI**  
z dnia .....

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Białobrzegi obejmującego działki nr 1532/10 i 1532/11 położone w Białobrzegach**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XIX/143/2020 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 14 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi obejmującego działki nr ewid. 1532/10, 1532/11 położone w Białobrzegach, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi, przyjętego uchwałą Nr VIII/052/2019 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 5 czerwca 2019 r., Rada Miasta i Gminy Białobrzegi uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi obejmujący działki nr ewid. 1532/10, 1532/11 położone w Białobrzegach, zwany dalej planem.

**§2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – zbiór danych przestrzennych.

**§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 przeznaczenie, które dominuje w zagospodarowaniu terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 4) usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi, których zasadniczym zadaniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkańców, obejmujące w szczególności handel, gastronomię, biura, ochronę i odnowę zdrowia oraz usługi bytowe tj. krawiectwo, fryzjerstwo, salon kosmetyczny i pralnię - dopuszcza się zawężenie przedmiotowego katalogu usług w ramach ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów;
- 5) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi o charakterze ogólnospołecznym, realizowane w ramach zadań własnych przez samorzady i władze rządowe, tj. przez administrację publiczną;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość nadziemnych części obiektów budowlanych od przylegających do granic obszaru objętego planem dróg publicznych. Ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
  - a) ogrodzeń i urządzeń budowlanych,
  - b) obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych,
  - c) stacji elektroenergetycznych oraz budowli związanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - d) urządzeń melioracji wodnych,
  - e) wykraczających poza tę linię - o nie więcej niż 2 m, schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów, balkonów i logii, wykuszy;
- 7) 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;
- 8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych, niezależnie od ich ukształtowania i ilości, nie większym niż 12°;
- 9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego.

#### §5. 1. Oznaczenia rysunku planu:

##### 1) ustalenia planu:

- a) granica obszaru objętego planem,
- b) linia rozgraniczająca,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) przeznaczenie terenów, określone następującymi symbolami literowymi:
  - MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - U – teren zabudowy usług publicznych,
  - ZP – teren zieleni urządzonej;

##### 2) elementy informacyjne:

- a) granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych:
  - Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilici i Drzewiczki”,
  - Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska”,
- b) granice, tereny i obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - strefa obejmująca obszar w odległości do 50 m od cmentarza,
  - strefa obejmująca obszar w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza.

#### §6. W granicach obszaru objętego planem nie występują

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) udokumentowane złoża kopalin;
- 3) tereny i obszary górnicze;
- 4) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 5) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 8) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją;
- 9) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
  - a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,

- b) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- c) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

#### **§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1)w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się budowę oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania zabudowy pod warunkiem 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)jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej:
  - a) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - b) zagospodarowanie działek budowlanych poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z ustaleń szczegółowych obejmuje lokalizację:
    - dojazd i dojazdów do budynków i działek budowlanych,
    - miejsc postojowych i garaży wbudowanych,
    - zieleni towarzyszącej oraz urządzeń sportu i rekreacji,
    - miejsc czasowego gromadzenia odpadów stałych, w tym również w formie odrębnego obiektu,
    - pozostałych obiektów budowlanych i urządzeń niezbędnych do właściwego funkcjonowania terenu, zgodnie z określonym przeznaczeniem;
- 3)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 m<sup>2</sup>,
  - e) lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii:
    - o mocy większej niż 100 kW,
    - wykorzystującego energię wiatru o mocy większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych.

#### **§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 przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3)dla terenu oznaczonego symbolem MW ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

#### **§9. Zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1)obowiązek zachowania parametrów zabudowy zgodnie ze wskazaniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;

- 2) obowiązek zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie ze wskazaniem ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 3;
- 3) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie ze wskazaniem rysunku planu.

**§10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w całości w zasięgu:
  - a) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina rzeki Pilici i Drzewiczki”,
  - b) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska”;
- 2) wszelkie działania w ramach obszarów wskazanych w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu:
  - a) strefa obejmująca obszar w odległości do 50 m od cmentarza,
  - b) strefa obejmująca obszar w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza;
- 2) wszelkie działania w ramach stref wskazanych w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

**§12.** Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w granicach obszaru objętego planem ustala się następujące zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obowiązek zapewnienia dostępności osobom z niepełnosprawnościami do komunikacji, ciągów pieszych, miejsc postojowych, obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej poprzez bezkolizyjne kształtowanie nawierzchni ulic i chodników;
- 2) nakaz wyposażenia poszczególnych terenów w ujednoczone pod względem formy obiekty małej architektury oraz oświetlenie;
- 3) możliwość lokalizowania ciągów pieszych, ogólnodostępnych miejsc postojowych oraz zieleni towarzyszącej;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń z przęsłami z prefabrykatów betonowych.

**§13.** 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: 20 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - 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 drogi oraz pozostałe urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyróżnia się terenów oraz nie wskazuje lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych stanowiących elementy składowe układu komunikacyjnego;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem – zgodnie z przepisami odrębnymi poprzez zlokalizowane poza jego granicami:
  - a) drogę krajową nr 48 - ul. Spacerową,

- b) drogę powiatową nr 1126W - ul. Mikowską;
- 3)obsługa parkingowa:
- a) ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych, z uwzględnieniem miejsc zlokalizowanych w garażach:
    - 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
    - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
  - b) ustala się dla terenu oznaczonego symbolem U 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 odstępianie 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)obsługa obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej następuje z istniejących i projektowanych sieci;
- 2)dopuszcza się zgodnie z przepisami odrębnymi budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę i remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 3)zakazuje się budowy nowej oraz rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w formie napowietrznej;
- 4)zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;
- 5)zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) z instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 3 lit. e;
- 6)zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z indywidualnych lub scentralizowanych systemów grzewczych,
  - b) z instalacji odnawialnego źródła energii, z zastrzeżeniem §7 pkt 3 lit. e;
- 7)zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej;
- 8)odprowadzanie scieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9)odprowadzanie wód opadowych i rotopowych:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) do gruntu w granicach działki budowlanej;
- 10)gospodarka odpadami: gromadzenie, segregacja i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11)inwestycje z zakresu łączności publicznej: zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 3**  
**Ustalenia szczegółowe**

**§16. Dla terenu oznaczonego symbolem MW ustala się:**

- 1)przeznaczenie:
  - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna,
  - b) uzupełniające: usługi publiczne i podstawowe;
- 2)szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) usługi wyłącznie jako wbudowane w parter budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
  - b) dopuszcza się lokalizację garaży w formie:

- wbudowanej w budynek mieszkalny wielorodzinny, w tym również w ramach kondygnacji podziemnych,
  - odrębnego garażu wielostanowiskowego lub grupy budynków obejmujących łącznie nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
- c) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 2,0,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne wielorodzinne: 17 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
    - pozostałe obiekty budowlane: 8 m,
  - f) geometria dachu:
    - dachy płaskie,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia od 12° do 45°;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

**§17.** Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: usługi publiczne,
  - b) uzupełniające: zieleni urządzona;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania: zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,05,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 25%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - pozostałe obiekty budowlane: 6 m,
  - f) geometria dachu:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia od 12° do 45°,
    - dachy płaskie;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

**§18.** Dla terenu oznaczonego symbolem ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe: zieleni urządzona,
  - b) uzupełniające: usługi podstawowe;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania - lokalizacja:
- a) terenów zieleni,
  - b) ciągów pieszych,
  - c) sanitariatów,
  - d) usług podstawowych w zakresie handlu i gastronomii;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki usługowe: 6 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
    - pozostałe obiekty budowlane: 6 m,
  - f) geometria dachu:
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia od 12° do 45°,
    - dachy płaskie;
- 4)nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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

- 1)30% - dla terenu oznaczonego symbolem MW;
- 2)15% - dla terenu oznaczonego symbolem U;
- 3)1% - dla terenu oznaczonego symbolem ZP.

**§20.** W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia uchwały Nr XIV/105/2012 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 21 lutego 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Białobrzegi, dla terenów zielonych położonych w Białobrzegach przy ul. Spacerowej i Mikowskiej.

**§21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Białobrzegi.

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

*Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Białobrzegi*