

**UCHWAŁA NR XXX/230/2021  
RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBRZEGI**

z dnia 10 czerwca 2021 r.

**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 2021 r. poz. 741) 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 uchwala co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy wstępne**

**§ 1.** Uchwala 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. 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 Pilicy 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:
    - dojeżdż 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 Pilicy 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 ujednolicone 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 ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - 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 wielorodzinna,
  - 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 urządzonej;
- 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 urządzonej,
  - 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

**Marcin Osowski**





# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁOBZEGI OBEJMUJĄCY DZIAŁKI NR 1532/10 I 1532/11 POŁOŻONE W BIAŁOBZEGACH

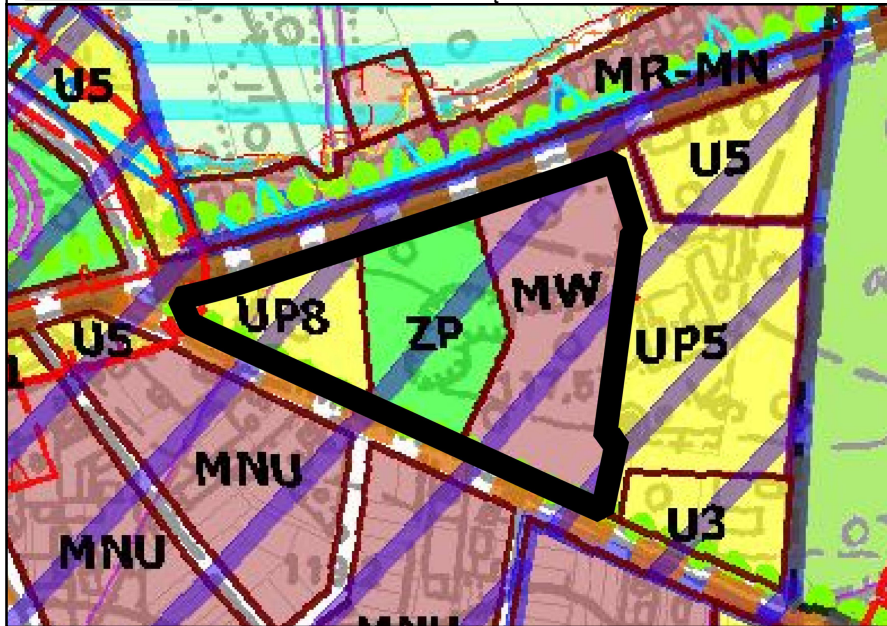
1:1000

0 25 50 75 100 125 150 m

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXX/230/2021 RADY MIASTA I GMINY BIAŁOBZEGI Z DNIA 10 CZERWCA 2021 r.



## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁOBZEGI GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM



**LEGENDA:**

<p><b>OZNACZENIA OGÓLNE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GRANICA GMINY</li> <li>GRANICE GMIN SĄSIEDZICH</li> <li>GRANICE MIASTA BIAŁOBZEGI</li> <li>GRANICE SOŁECTW</li> <li>Sucha</li> </ul> <p><b>STREFA ZABUDOWY MIESZKANOWEJ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ</li> <li>MNU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDYNOLODOWEJ Z USŁUGAMI NIEZACHWYBNE</li> <li>MR-MN - TERENY ZABUDOWY OBSZARÓW WIEŚKISZ</li> <li>MR - TERENY ROZPROSZONEJ ZABUDOWY ZAGRODOWEJ</li> <li>KP - OBSZARY PRZESTRZENNE PUBLICZNE</li> </ul> <p><b>STREFA PRZEMYSŁU I USŁUG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>UP5 - TERENY ZABUDOWY USŁUGI PUBLICZNEJ</li> <li>UP1 - TERENY USŁUG ADMINISTRACJI</li> <li>UP2 - TERENY USŁUG KULTURY</li> <li>UP3 - TERENY USŁUG KULTURY RELIGIJNEJ</li> <li>UP4 - TERENY USŁUG OŚWIATY</li> <li>UP6 - TERENY USŁUG ZDROWIA I OCHRONY SPOŁECZNEJ</li> <li>UP7 - TERENY USŁUG ŁĄCZNOŚCI</li> <li>UP8 - TERENY USŁUG SPORTU</li> <li>UP9 - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH INNYCH</li> <li>U3 - TERENY ZABUDOWY USŁUGI KOPERCYJNYCH</li> <li>U4 - TERENY USŁUG HANDLU</li> <li>U5 - TERENY USŁUG RESTORACJI</li> <li>U6 - TERENY USŁUG TURYSTYCZNYCH I REKREACJI</li> <li>U7 - TERENY USŁUG USŁUGI, USŁUG I LUB INNYCH NIEZACHWYBNE</li> <li>PU - TERENY ZABUDOWY PRODUKCJI I USŁUGOWEJ</li> <li>KS - TERENY ZAPLECZA OBSŁUGI KONTAKTYCZNEJ SAMOCHODOWEJ W TYM WŁASNYM STACJE PALIW, PARKINGI</li> <li>BE - TERENY OBSZARÓW I OBSZARÓW ELEKTROENERGETYCZNYCH</li> <li>HW - TERENY OBSZARÓW I ŁĄCZNOŚCI ZAPOTRZEBOWA W WODĘ</li> <li>IK - TERENY OBSZARÓW I ŁĄCZNOŚCI GOSPODAROWANIA I OCHRONY ŚRODOWISKA</li> <li>ZP - TERENY ZIELENI PUBLICZNEJ</li> <li>ZC - TERENY OCHRONIARSTWA I ZIELENI OCHRONIARSTWA WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ</li> <li>ZD - TERENY OGRÓDOWO-DZIAŁKOWYCH</li> </ul> <p><b>STREFA EKOLOGICZNO-GOSPODARZA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>TERENY WÓD PODZIEMNYCH</li> <li>TERENY LEŚNE</li> </ul>	<p><b>ELEMENTY INFRASTRUKTURY TRANSPORTOWEJ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>S7 - PAS DROGOWY DRÓGI KRAJOWEJ S7</li> <li>DK48 - DROGA KRAJOWA DK48</li> <li>DW733 - DROGA WOJEWÓDZA DW733</li> <li>DROGI POWIATOWE</li> <li>DROGI GMINNE</li> <li>DROGI GMINNE MIEJSKIE</li> <li>ŚCIEŻKI ROWEROWE - ISTNIEJĄCE I PROPONOWANE</li> <li>STREFA ŁĄCZNOŚCI I USŁUGI LOTNICZYCH</li> </ul> <p><b>OBSZARY OGRANICZONEGO ZAGOSPODAROWANIA ZWIĄZANE Z POMAŁOCALNYMI OBIEKTAMI INFRASTRUKTURY</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ZWIĄZANE Z PRZEBIEGIEM LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ OŚROD</li> <li>ZWIĄZANE Z PRZEBIEGIEM LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WRIKOLWY</li> <li>ZWIĄZANE Z PROJEKTYWANYM PRZEBIEGIEM LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WRIKOLWY</li> </ul> <p><b>OBSZARY SZCZEGÓLNYCH DZIAŁAŃ OCHRONNYCH - W TYM OBZASY OBJĘTE LUB WSKAZYWANE DO OBJĘCIA OCHRONY</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>OBIEKTY WYSYLANE DO REJESTRU ZABYTKÓW</li> <li>STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE</li> <li>STREFA "A" (SCIEŻKI OCHRONY KONSERWATORSKIE)</li> <li>STREFA "B" (OCHRONY KONSERWATORSKIE)</li> <li>GRANICA OBSZARU NATURA2000</li> <li>SPECJALNE OCHRONY PŁYWAJĄCYCH (SOP), JOLINA PILICZY* PLB 140003</li> <li>GRANICA OBSZARU NATURA2000</li> <li>SPECJALNE OCHRONY SIEDZISK (SOS), JOLINA DOLNEJ PILICZY* PLB 140016</li> <li>GRANICE OBSZARÓW EDYTAŁIŃ I OCHRONNYCH Z OPISEM OZDARZENIA WYZNACZAJĄCYM NA WYDZIALE PLANOWA ZAGOSPODAROWANIE (WPO) DLA OBSZARÓW NATURA2000</li> <li>GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU JOLINA PILICZY I DRZEWICZKI - OBYW. OBSZAR OCHRONY BIAŁOBZEGI</li> <li>POMNIKI PRZYRODY</li> <li>GRANICE ROLNE III KLASY KONIECZYJNE</li> <li>ZWP - ZBIORNIK WODY PITNEJ</li> <li>OBZASY SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENA POWODZIA NA STYCZNYCH PRZEKROCIENIACH WYSTĘPIENIA POWODZI JEST SZEROKI I WYNIOSI RAZ NA 100 LAT</li> <li>ZWIĄZANE Z PRZEBIEGIEM LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WRIKOLWY</li> <li>GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENA POWODZIA NA STYCZNYCH PRZEKROCIENIACH WYSTĘPIENIA POWODZI JEST WYSOKI I WYNIOSI RAZ NA 100 LAT</li> <li>GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENA POWODZIA NA STYCZNYCH PRZEKROCIENIACH WYSTĘPIENIA POWODZI JEST NISZKI I WYNIOSI RAZ NA 100 LAT</li> <li>TERENY I OBSZARY OGRANICZONE W ODNIECZAJENIACH ZWIĄZANYCH Z WYDZIAŁEM PLANOWA ZAGOSPODAROWANIE</li> <li>TERENY I OBSZARY OGRANICZONE W ODNIECZAJENIACH ZWIĄZANYCH Z WYDZIAŁEM PLANOWA ZAGOSPODAROWANIE</li> <li>UKŁADY WYKONANE NA PODSTAWIE WYKONANIA W KAT. CT NA KTORYCH BIEŻĄC PROWADZONA PROCEDURA WYKONANIA KOLEJNOŚCI NA ODRĘBNYCH ENKAPLACJE, DŁOŻ</li> <li>OBZASY KTÓRE MOGĄ WYWIĄZAĆ NA ETAPIE SPORZĄDZENIA WOP ZMIANY PRZEKROCIENIA GABRYTU RYBACZY I USŁOZY NA OLEJ NIEBRODZICE I NIELEŚNE</li> </ul>
---	--

## LEGENDA

### USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY

- PRZEZNACZENIE TERENÓW:**
- MW - TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELORODZINNEJ
  - U - TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
  - ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

### GRANICE, TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- OBZASY CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA RZEKI PILICZY I DRZEWICZKI"
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 215 "SUBNIECKA WARSZAWSKA"

### 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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXX/230/2021

Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

z dnia 10 czerwca 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO  
PROJEKTU PLANU**

Mając na uwadze, iż w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w okresie przynależnym do składania uwag nie wniesiono żadnych zastrzeżeń dotyczących miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi obejmującego działki nr ewid. 1532/10, 1532/11 położone w Białobrzegach Rada Miasta i Gminy Białobrzegi nie podejmuje rozstrzygnięcia w przedmiotowym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXX/230/2021  
Rady Miasta i Gminy Białobrzegi  
z dnia 10 czerwca 2021 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 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,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych zasadne jest wskazanie, iż realizacja ustaleń opracowania nie wywołuje skutków w postaci ciężącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych i 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 XXX/230/2021

Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

z dnia 10 czerwca 2021 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi obejmującego działki nr 1532/10 i 1532/11 położone w Białobrzegach opracowane zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741)**

Podstawę wszczęcia procedury planistycznej związanej z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białobrzegi obejmującego działki nr ewid. 1532/10, 1532/11 położone w Białobrzegach stanowi uchwała Nr XIX/143/2020 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 14 maja 2020 r.

Obszar objęty planem o powierzchni 2,6745 ha wyznaczają pasy drogowe ulic Spacerowej i Mikowskiej oraz teren Samodzielnego Publicznego Specjalistycznego Zakładu Opieki Zdrowotnej w Białobrzegach. Obszar jest terenem niezabudowany, w dużym stopniu zadrzewionym.

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Białobrzegi, dla terenów zielonych położonych w Białobrzegach przy ul. Spacerowej i Mikowskiej, przyjęta uchwałą Nr XIV/105/2012 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 21 lutego 2012 r.

Zgodnie z ustaleniami ww. uchwały w ramach rozpatrywanego obszaru wyodrębniono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi (MWU) oraz teren zieleni urządzonej z usługami towarzyszącymi (ZPU).

Celem rozpatrywanego opracowania jest korekta przeznaczenia poszczególnych terenów obejmująca w szczególności weryfikację zasad zagospodarowania oraz dostosowanie zasięgu terenów do wytycznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

#### **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 sąsiadującej struktury budowlanej;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych oraz wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez dokonanie niezbędnych uzgodnień w przedmiotowym zakresie – w granicach opracowania nie występują obiekty i obszary podlegające opiece konserwatorskiej;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, w tym określenie obowiązku zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu 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 zasad zagospodarowania;

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 ma na celu koncentrację, intensyfikację i uzupełnienie zabudowy w sąsiedztwie istniejącej tkanki budowlanej.

## **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.**

W ramach opracowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Białobrzegi przyjętej uchwałą Nr XL/335/2018 z dnia 28 maja 2018 r. Rada Miasta i Gminy Białobrzegi stwierdziła:

1) nieaktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białobrzegi;

2) aktualność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Białobrzegi obowiązujących w dniu podjęcia uchwały.

Odnosząc się do powyższych wskazań należy zaznaczyć, iż w chwili obecnej Gmina Białobrzegi dysponuje nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr VIII/052/2019 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 5 czerwca 2019 r.

Przedmiotowe opracowanie spełniając wszelkie wymogi prawne stanowi aktualny zbiór wytycznych w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego będących podstawą do określenia przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

## **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 obowiązaniem 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 administracyjnymi związanymi z procedurą planistyczną nie wywołuje obciążeń finansowych dla budżetu gminy.

Wskazany wynik stanowi w szczególności konsekwencję aktualnego stanu wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz niewielkiego zakresu zmian wprowadzonych w ramach przedmiotowego opracowania.

Analizując stronę dochodów wskazuje się, iż wdrożenie planowanych ustaleń może spowodować wzrost wpływów do budżetu z tytułu podatku od nieruchomości i budynków jako wynik poszerzenia terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Mając na uwadze powyższe stwierdzono, iż zamierzenia proponowane w ramach procedowanego planu miejscowego są zasadne i społecznie uzasadnione.