



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 12 grudnia 2023 r.

Poz. 14290

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

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kamień

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890), w związku z uchwałą Nr XLV/377/2022 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kamień, zmienioną uchwałą Nr LII/449/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 27 kwietnia 2023 r., **Rada Miasta i Gminy Białobrzegi** stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kamień nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Białobrzegi, przyjętego uchwałą Nr VIII/052/2019 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 05 czerwca 2019 r., zmienione uchwałą Nr LV/473/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 31 sierpnia 2023 r., i uchwala, co następuje

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

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

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

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

Rozdział 1.

Ustalenia wprowadzające

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

- 4) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, określonego w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza tę linię o więcej niż 1 m) od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem i ustaleniami planu;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 12°;
- 9) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której następuje główny wjazd lub wejście na działkę;
- 10) **wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami** - należy przez to rozumieć całkowitą wysokość budowli mierzoną od najniższej położonego punktu styku tego obiektu z poziomem terenu istniejącego do najwyższej położonego punktu tego obiektu;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć inne obowiązujące przepisy prawa poza niniejszą uchwałą, w szczególności przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

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

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

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

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

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

§ 4. Rysunek planu zawiera następujące elementy:

- 1) nazwę planu, określenie skali rysunku w formie liczbowej i liniowej, informację o układzie współrzędnych zgodnym z obowiązującym państwowym systemem odniesień przestrzennych oraz wskazanie kierunku północy;
- 2) informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 3) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z oznaczeniem granic obszarów objętych planem miejscowym wraz z legendą zawierającą oznaczenia występujące na tym wyrysie;
- 4) legendę zawierającą:
 - a) oznaczenia obowiązujące, będące ustaleniami planu:
 - granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - linie rozgraniczające,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania w metrach, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV z pasem technologicznym – do skablowania,
 - przeznaczenie terenów (określone symbolami),
 - b) oznaczenia obowiązujące wynikające z przepisów odrębnych:
 - strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - strefa ograniczeń zabudowy wynikająca z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - c) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu:
 - gazociąg wysokiego ciśnienia,
 - informacja o treści „cały obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Pilicy i Drzewiczki”.

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

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

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

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

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

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

- 1) obowiązek lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wskazanymi na rysunku planu;

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym są:
 - a) tereny w granicach pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, wyznaczonych w ramach przepisów odrębnych jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi,
 - b) tereny w strefach kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia, wyznaczonych w ramach przepisów odrębnych, jako służące budowie i utrzymaniu obiektów infrastruktury technicznej będących celami publicznymi;
- 2) obszarami realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym są: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 3) dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, niewymienionych w pkt 1 i 2, w ramach funkcji i warunków zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki: 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

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

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

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

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz obsługę obszaru objętego planem poprzez:
 - a) drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDD**,
 - b) drogę serwisową biegnącą wzdłuż drogi krajowej nr S7 klasy ekspresowej, położoną od strony zachodniej obszaru, poza obszarem objętym planem,
 - c) drogę powiatową nr 1122W klasy zbiorczej, położoną od strony południowej obszaru, poza obszarem objętym planem;
- 2) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne, drogi polne i dojazdy do działek niewyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania przy uwzględnieniu następujących minimalnych wskaźników: 1 miejsce postojowe na 400 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych i produkcyjnych;
- 4) w przypadku wyznaczenia miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 3, w liczbie większej niż 15 minimum 5% miejsc, lecz nie mniej niż jedno, powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 3 i 4, należy realizować jako nadziemne, w tym w garażach lub pod wiatą, lub podziemne, w obrębie działki budowlanej.

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

- 1) na wszystkich terenach dopuszcza się budowę nowych a także remont, przebudowę lub rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu; wymogu nie stosuje się do urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych oraz przyłączy;
- 3) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody i urządzenia zlokalizowane w obszarze objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z ustaleniami pkt 1 i 2;
- 4) podane w kolejnych punktach parametry sieci infrastruktury technicznej nie dotyczą przyłączy;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze, nawadniania upraw i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - c) dopuszcza się budowę nowych ujęć wód podziemnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami oraz budownictwa,
 - d) minimalna średnica przewodów sieci wodociągowej: Ø40 mm;
- 6) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, utrzymania czystości i porządku w gminie oraz budownictwa: do sieci kanalizacyjnej po jej realizacji, indywidualnych oczyszczalni ścieków lub bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej – Ø150 mm, ciśnieniowej – Ø50 mm;
- 7) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu powierzchniowo z możliwością odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej po jej realizacji,
 - c) minimalną średnicę przewodów sieci kanalizacji deszczowej – Ø150 mm,
 - d) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenażowych w obszarach działek budowlanych;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:
 - a) możliwość zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł indywidualnych, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, a także z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 11,
 - b) w zakresie stosowania źródeł ciepła, w których następuje spalanie paliw, stosuje się wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
 - a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej,
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, ze zbiorników lub butli,
 - c) minimalną średnicę przewodów sieci gazowej – Ø32 mm;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie napowietrzno–kablowym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii z zachowaniem wymogów pkt 11;
- 11) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii**:
- a) dopuszcza się, z zastrzeżeniem lit. b, wytwarzanie energii w urządzeniach wykorzystujących odnawialne źródła energii, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW na terenie **U-P**,
 - b) zakazuje się realizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych;
- 12) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 13) w zakresie **dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych,
 - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 14) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie.

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

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie: usługi lub produkcja, w tym:
 - a) produkcja przemysłowa,
 - b) produkcja energii z odnawialnych źródeł energii, również o mocy zainstalowanej większej niż **500 kW**, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,
 - c) składy i magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren niesklasyfikowany: służbowe lokale mieszkalne.

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

- 1) za zgodne z przeznaczeniem uznaje się również towarzyszące produkcji i usługom:
 - a) budynki gospodarcze i garażowe,
 - b) zieleń urządzoną,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 7) maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków: 20 m, nie więcej niż 3 kondygnacje;
- 8) geometrię dachów budynków: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 12° do 45° lub płaskie, a także oparte na łuku.

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

Marcin Osowski

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA VII) - EPSG: 2178 **Załącznik nr 1 do uchwały nr LVII/485/2023 Rady Miasta i Gminy Białobrzegi z dnia 26.10.2023 r.**



CAŁY OBSZAR OBJĘTY USTALENIAMI PLANU ZNAJDUJE SIĘ W ZASIĘGU OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINA RZECY PİLICY I DRZEWICZKI

UTORSKI mgr Krzysztof Parszewski - g
inż. Jakub Kalużny

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU SPORZĄDZONY NA KOPIACH
MAPY PRZYJĘTEJ DO ZASOBÓW POWIATOWEGO OŚRODKA
DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
STAROSTWA POWIATOWEGO W BIAŁOBRZEGACH (NR LICENCJI
GK.6642.1271.2022 1401 P)

ZESPÓŁ AUTORSKI	mgr Krzysztof Parszewski - główny projektant inż. Jakub Kałużny
-----------------	--

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVII/485/2023

Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

z dnia 26 października 2023 r.

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

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

L p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta i Gminy Białobrzegi		Treść uwagi	Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	6	7	8	9
1.	02.08. 2023	...*	Obręb: Kamień, Dz. nr 176/10, 176/20		-	Wniosek o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej MPZP) części obrębu Kamień w następujących aspektach: · §12, pkt.3 - wnosimy o zmianę wskaźnika parkingowego na obszarze objętym symbolem 1U-P. Standardowo przy tego typu inwestycjach wskaźnik wynosi 1 miejsce postojowe na 1000 m². Liczba zatrudnionych na jednej zmianie na pewno nie przekroczy 100 osób, a najprawdopodobniej będzie to około 20-50 osób, więc pożądany wskaźnik to 1 miejsce postojowe na 1000 m² ewentualnie 1 miejsce postojowe na 500 m². · Co prawda mpzp dopuszcza budowę i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej (§13, pkt.1), ale na rysunku planu wyznaczone są granice pasów technologicznych od napowietrznych linii energetycznych, a w §10 pkt.1 określa je	Uwaga została wcześniej częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez zmianę zapisu w tekście planu na: „<i>obowiązek zapewnienia (...) 1 miejsce postojowe na 400 m² (...)</i>”. Uwaga nie została zatem uwzględniona w zakresie przyjęcia wskaźnika miejsc parkingowych na poziomie 1 miejsca postojowego na 1000 m². Uwaga została wcześniej częściowo uwzględniona przez Burmistrza poprzez edycję zapisu dla pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVII/485/2023

Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

z dnia 26 października 2023 r.

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

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

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

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

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

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/485/2023

Rady Miasta i Gminy Białobrzegi

z dnia 26 października 2023 r.

Zalacznik4.gml

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