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 samorządy 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:

      - dojść 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^2,

   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^2,

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^2 powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 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 odstąpienie 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: zieleń 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: zieleń 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

Marcin Osowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXX/230/2021
Rady Miasta i Gminy Białobrzegi
z dnia 10 czerwca 2021 r.
Zalacznik1.pdf

mapa

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 cieplną 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 ciążącego 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 przeznaczaniu 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 obowiązywaniem miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na, niezależne od samorządu terytorialnego, uwarunkowania zewnętrzne.

Wykonana symulacja skutków realizacji ustaleń planu wykazała, iż procedowane opracowanie poza kosztami 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.