

PLAN OGÓLNY GMINY STARA BŁOTNICA

UZASADNIENIE

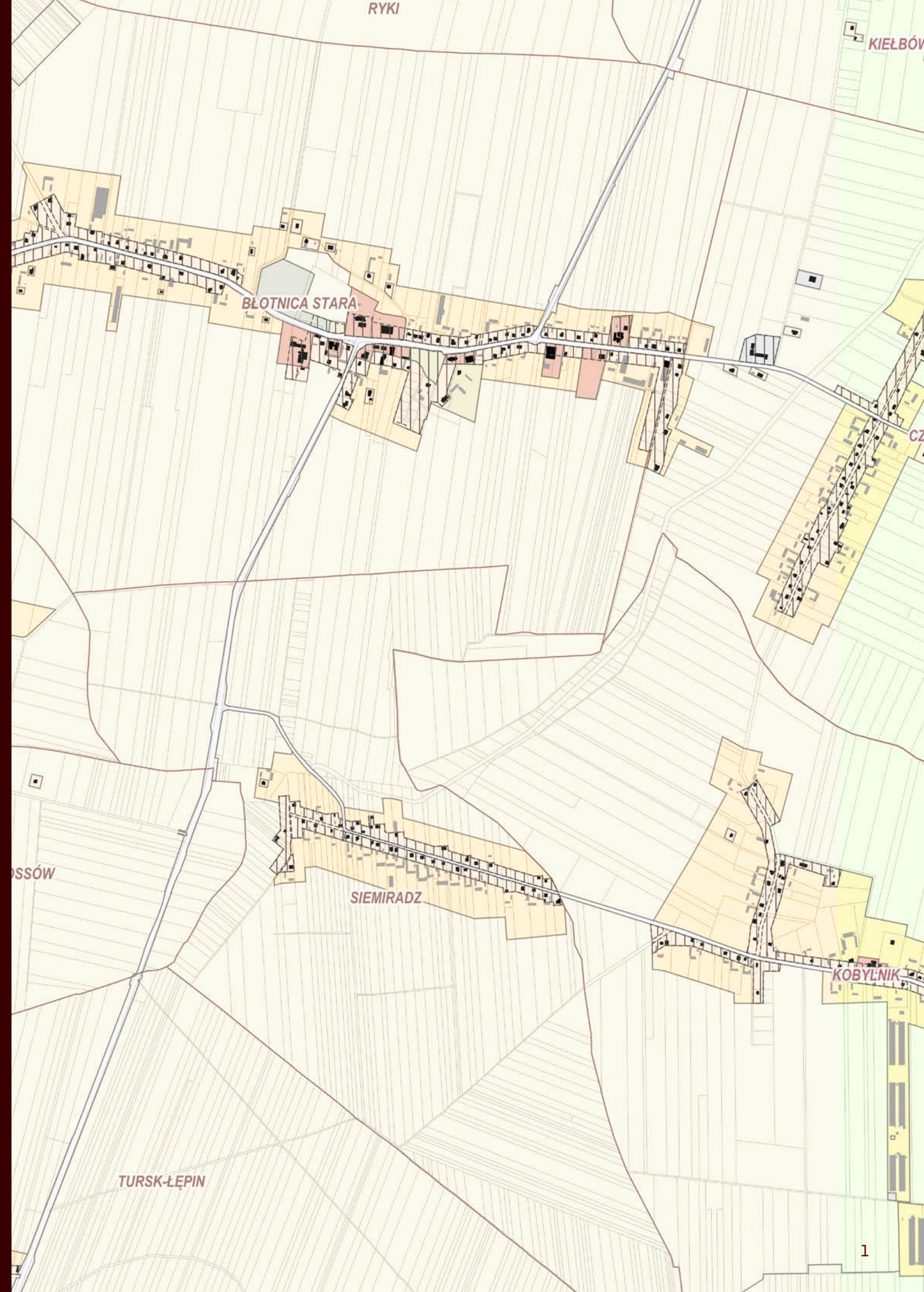
wersja 1.2

sierpień 2026



GRUNT

planowanie przestrzenne
badania, doradztwo



PLAN OGÓLNY GMINY STARA BŁOTNICA
Uzasadnienie

v. 1.2

Zamawiający:

Urząd Gminy Stara Błotnica
Stara Błotnica 46, 26-806 Stara Błotnica

Wykonawca:

GRUNT Paweł Pedrycz
04-393 Warszawa, ul. Drwęcka 11 lok. 26

NIP: 9591736529

pracownia: 01-796 Warszawa (Żoliborz), ul. Duchnica 3, bud. 5, pok. 308
tel: 660 064 147

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Michał Bromboszcz
mgr inż. arch. kraj. Mariusz Pawluć
dr inż. arch. Paweł Pedrycz

Współpraca:

mgr inż. Urszula Kierpiec
mgr inż. Paulina Krupińska
mgr inż. arch. Józef Kuraszkiewicz
mgr inż. Dominika Mikołajczuk
Leonard Lipszyc
Konrad Wiślicz-Węgorowski
Kacper Bojanowski

sierpień 2026

SPIS TREŚCI

Wstęp – 3

Podstawa opracowania – 3
Słownik pojęć i skrótów: – 3
Wersja dokumentu – 3

1. Strefy planistyczne – 4

- 1.1. Strefy zawierające zabudowę mieszkaniową – 4
- 1.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 7
- 1.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 7
- 1.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – 7
- 1.5. Strefa usługowa – 8
- 1.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – 8
- 1.7. Strefa gospodarcza – 8
- 1.8. Strefa produkcji rolniczej – 9
- 1.9. Strefa infrastrukturalna – 10
- 1.10. Strefa zieleni i rekreacji – 10
- 1.11. Strefa cmentarzy – 10
- 1.12. Strefa górnictwa – 10
- 1.13. Strefa otwarta – 11
- 1.14. Strefa komunikacyjna – 11

2. Obszary uzupełnienia zabudowy i zabudowy śródmiejskiej – 12

- 2.1. Obszar Uzupełniania Zabudowy (OUZ) – 12
- 2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej – 14

3. Gminne standardy urbanistyczne – 15

- 3.1. Gminny katalog stref planistycznych – 15
- 3.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej – 49

4. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – 51

- 4.1. Polityka przestrzenna gminy – 51
- 4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa – 51
- 4.3. Obszary o szczególnej charakterystyce – 52
- 4.4. Istniejące i planowane obiekty infrastruktury – 53
- 4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe; – 55
- 4.6. Opracowanie ekofizjograficzne – 55
- 4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – 56

il. 1. Zdjęcie lotnicze a obejmujące obszar gminy Stara Błotnica

WSTĘP

Podstawa opracowania

- » Uchwała nr VI.33.2024 z dnia 26 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Stara Błotnica – zwana dalej Uchwałą.
- » Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717) z późn. zmianami, - zwana dalej Ustawą.
- » Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Dz.U. z 2024 r. poz. 7292024.05.16 – zwane Rozporządzeniem ws OUZ
- » Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i rysów - Dz.U. z 2023 r. poz. 27582024.12.18 - 2025.12.31 - zwane Rozporządzeniem ws Projektu POG
- » Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz.U. z 2024 r. poz. 11162024.07.26 - zwane Rozporządzeniem ws WZ
- » Inne akty prawne przytaczane w tekście Uzasadnienia wraz z metryką.

Słownik pojęć i skrótów:

Gmina – gmina Stara Błotnica

LICP – lokalizacja inwestycji celu publicznego

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

OUZ – obszar uzupełniana zabudowy

POG – plan ogólny gminy

Powiat – powiat białobrzegi

Województwo – województwo mazowieckie

WZ – warunki zabudowy

Wersja dokumentu

- » 0.9 - Projekt Planu Ogólnego przygotowany przez zespół autorski.
- » 1.0 - Projekt Planu Ogólnego przesłany do opiniowania i uzgodnień z organami
- » 1.1 - Projekt Planu Ogólnego po fazie opiniowania i uzgodnień, przeznaczony do konsultacji społecznych
- » 1.2 - Projekt Planu Ogólnego przedstawiony Radzie Gminy do uchwalenia - niniejszy dokument

1. STREFY PLANISTYCZNE

Zgodnie z zasadami i katalogiem zawartym w Art. 13c Ustawy, obszar gminy podzielony został w całości na strefy planistyczne. Na podstawie Art. 13g Ustawy, granice stref planistycznych wyznaczone zostały z wykorzystaniem geometrii obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej – w zakresie uzasadnionym geometrią tych stref.

1.1. Strefy zawierające zabudowę mieszkaniową

Strefy planistyczne mogące zawierać zabudowę mieszkaniową, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy czyli:

- » strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- » strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- » strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);

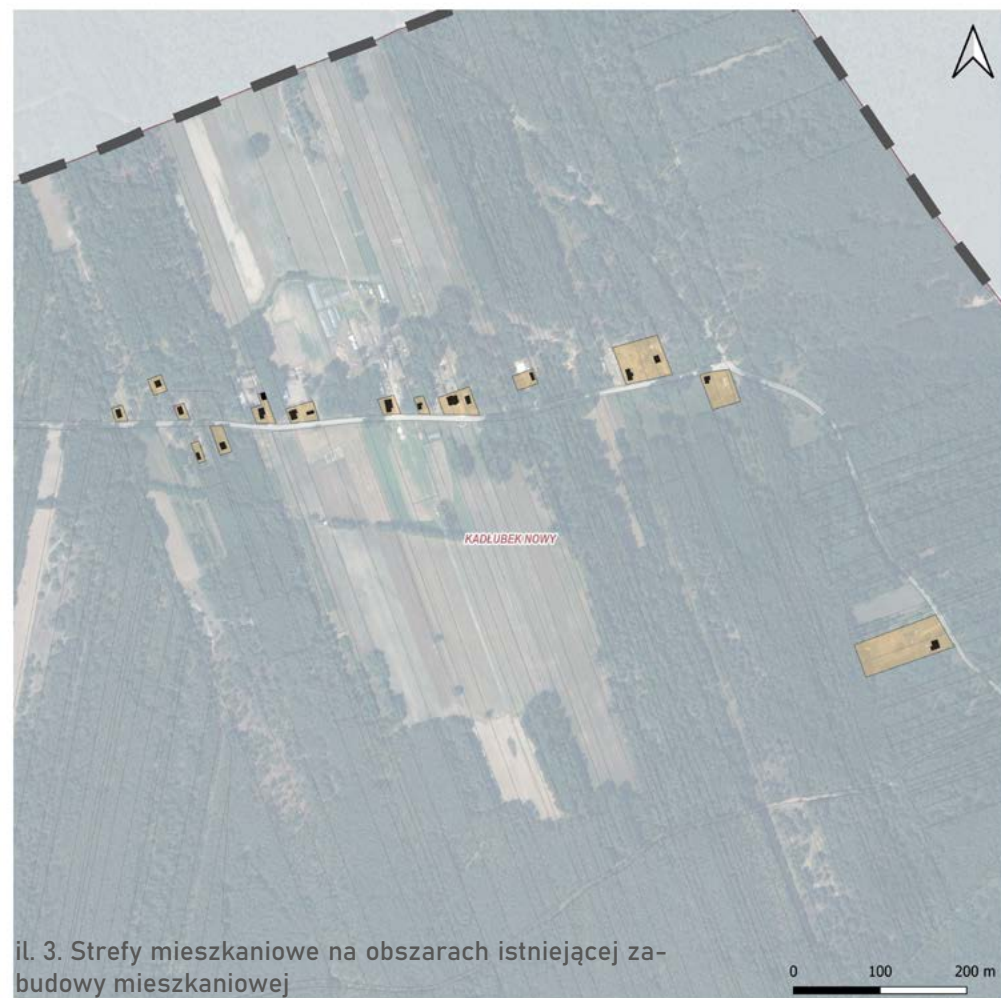
objęte są szczególnymi wymaganiami. Z uwagi na wspólne wymagania oraz uwarunkowania dla tych stref, zostały one początkowo wyznaczone łącznie.

Wyznaczanie Stref Mieszkaniowych jest ściśle związane z bilansem demograficznym (analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów). Metoda obliczania zapotrzebowania w oparciu o prognozy demograficzne została szczegółowo opisana w odrębnym rozdziale 4.

Na podstawie Art. 13d pkt. 1 Ustawy, strefy zawierające zabudowę mieszkaniową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W związku z powyższym, pierwszym etapem wyznaczenia stref planu ogólnego zawierających zabudowę mieszkaniową było uwzględnienie powyższych trzech grup terenów.





Strefy Mieszkaniowe w MPZP

Jednostki planistyczne z Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego znajdują się na obszarach objętych:

- » Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar położony w obrębie ewidencyjnym Błotnica Stara – UCHWAŁA NR LV.367.2024 RADY GMINY STARA BŁOTNICA z dnia 1 marca 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Błotnica Stara.
- » Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla cmentarza położonego w obrębie ewidencyjnym Siekluki - UCHWAŁA NR VIII.48.2024 RADY GMINY STARA BŁOTNICA z dnia 3 grudnia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla cmentarza położonego w obrębie ewidencyjnym Siekluki wraz z otoczeniem

Zapisy tych dokumentów zostały uwzględnione w planie ogólnym, z koniecznym uogólnieniem wynikającym z wymogów technicznych POG.

W obrębie Planów Miejscowych na terenie Gminy nie ma jednak terenów mieszkaniowych stąd ta-kie strefy nie zostały przeniesione do Planu Ogólnego.

Strefy w OUZ

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z metodą opisaną w rozdziale 2. Te części OUZ, które zawierają istniejącą zabudowę mieszkaniową, lub na których planowana jest kontynuacja takiego przeznaczenia, stały się punktem wyjścia do wyznaczenia Stref Mieszkaniowych, czyli stref wielofunkcyjnych zawierających zabudowę jednorodzinną lub zagrodową.

Zakres przestrzenny obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do wymogów technicznych planu ogólnego. W przypadku występowania strefy komunikacyjnej w obrębie pojedynczego OUZ (np. drogi przebiegającej przez środek wsi), obszar ten został wyłączony ze strefy mieszkaniowej, dzieląc jednocześnie pierwotny OUZ na dwa lub więcej oddzielnych obszarów.

Niewielkie fragmenty działek budowlanych znajdujące się poza OUZ, które nie umożliwiają samodzielnej realizacji zabudowy mieszkaniowej (a tym samym nie zwiększają chłonności takich terenów), zostały włączone do stref mieszkaniowych.

Strefy mieszkaniowe na obszarach zawierających istniejącą zabudowę mieszkaniową

w obrębie gminy znajdują się liczne obszary istniejącej rozproszonej zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej. Na obszarach takich nie zostały wygenerowane pierwotne Obszary Uzupełnienia Zabudowy, w związku z czym nie mogły zostać wyznaczone docelowe Obszary Uzupełnienia Zabudowy (zgodnie z metodyką opisaną w rozdziale 2.).

Jednakże na podstawie Art. 13d pkt. 1 wyznaczone zostały na nich strefy zawierające zabudowę mieszkaniową - z wyłączeniem luk w zabudowie. Wyznaczenie tych stref odbyło się w związku z tym w taki sposób by umożliwić utrzymanie obecnej funkcji mieszkaniowej lub nieznaczną jej rozbudowę.

Geometria tych stref jest pochodną lokalizacji istniejącej zabudowy, poprzez objęcie nią samego obiektu wraz z jego funkcjonalnym otoczeniem znajdującym się na tej samej działce ewidencyjnej. Z uwagi na wyłączenie możliwości zawarcia luk w zabudowie w obrębie tak utworzonych stref, nie obejmują one nigdy działek ewidencyjnych na których nie znajduje się obecnie zabudowa mieszkaniowa.

W przypadku gdy przedmiotowa istniejąca zabudowa ma charakter siedliska docelowa strefa ma przeznaczenie zagrodowe (SZ) i wyznaczona jest w taki sposób by obejmować również gospodarstwo w ramach siedliska.

Bilans mieszkaniowy

Art. 13d ust. 1 Ustawy wskazuje, że w strefach planistycznych zawierających zabudowę mieszkaniową, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z metodą obliczenia wskazaną w rozporządzeniu oraz wyjaśnioną w Rozdziale 4 zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie wynosi 1545. Dopuszczalny zakres chłonności powinien mieścić się więc w zakresie 1082 – 2009 (70%-130%).

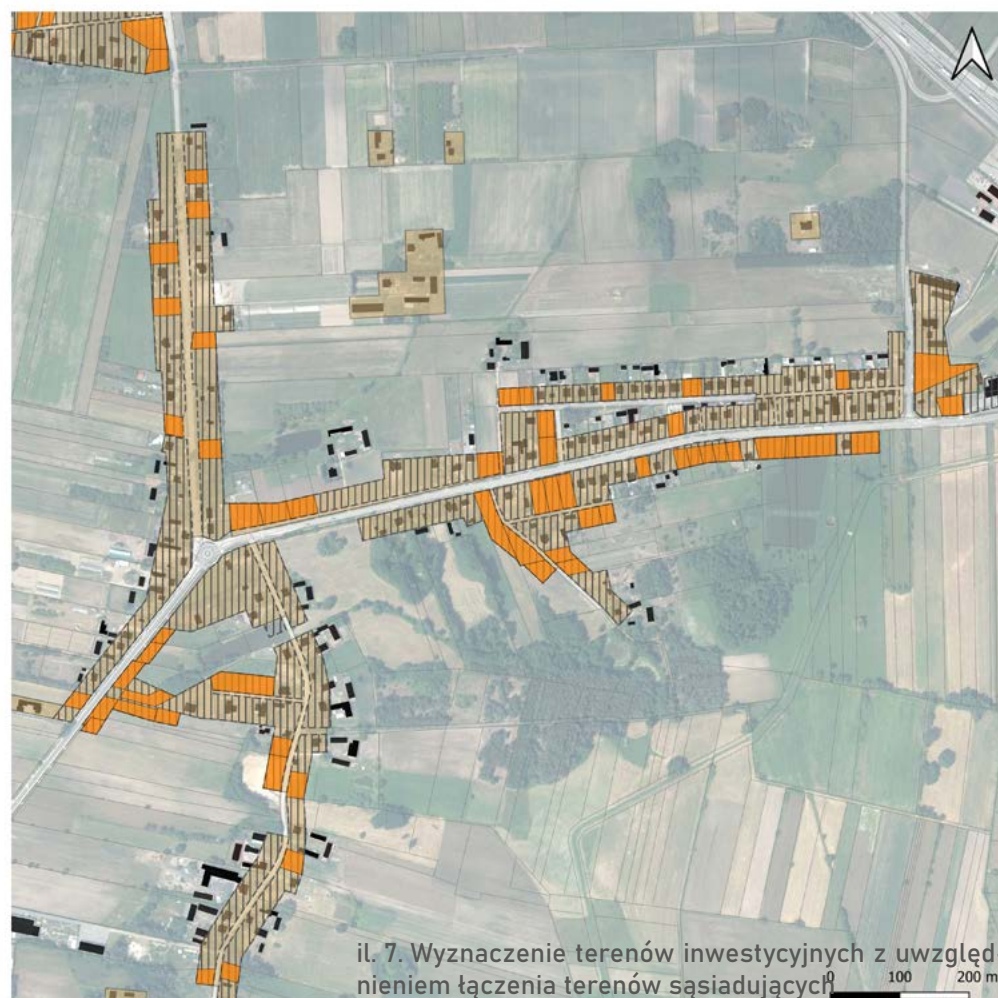
Chłonność terenów niezabudowanych w obrębie wskazanych stref obliczana była według następującej metody:

- » Jako działki niezabudowane potraktowane zostały wszystkie działki na których nie znajdują się zabudowa – bez względu na jej funkcję.
- » Istniejąca zabudowa została zidentyfikowana na podstawie baz Ewidencji Gruntów i Budynków lub Banku Danych o Terenie.
- » Dodatkowo powyższy zestaw został uzupełniony o istniejące budynki, zidentyfikowane w terenie oraz na zdjęciach satelitarnych, potwierdzone przez Urząd Gminy jako legalne.
- » Jako tereny mieszkaniowe inwestycyjne przyjęte zostały niezabudowane działki ewidencyjne, lub fragmenty działek ewidencyjnych znajdujące się w obrębie stref SZ, o następujących cechach:
 - » Nie będące działkami drogowymi
 - » Mające dostęp do drogi publicznej lub otoczenie dające możliwość bezkolizyjnego i logicznego przyłączenia się do drogi publicznej.

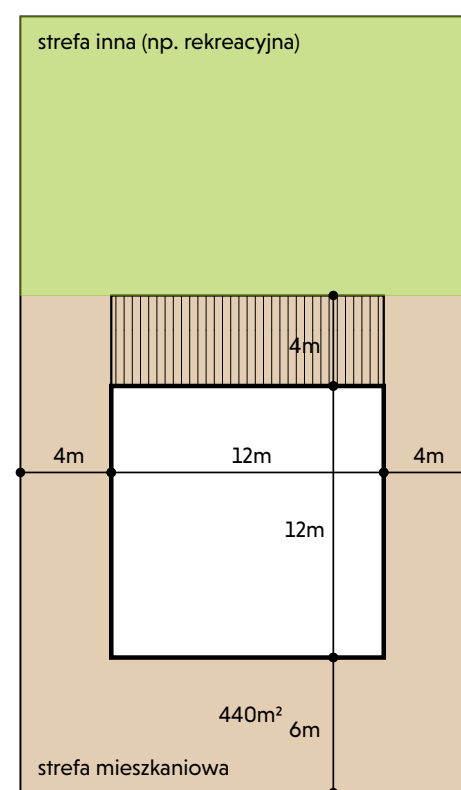
il. 5. Wyznaczenie działek niezabudowanych zawierających strefę mieszkaniową



il. 6. Wyznaczenie terenów inwestycyjnych o minimalnych wymiarach w ramach działek niezabudowanych



il. 7. Wyznaczenie terenów inwestycyjnych z uwzględnieniem łączenia terenów sąsiadujących



il. 8. Wyznaczenie minimalnych wymiarów terenu inwestycyjnego

- » O powierzchni co najmniej 440m²
- » Mające szerokość frontu co najmniej 12m
- » Powyższe kryteria zostały dobrane w oparciu o aktualną praktykę budowlaną w taki sposób, by umożliwić lokalizację domu o co najmniej niewielkich wymiarach i regularnym obrysie przy zachowaniu funkcjonalności jego układu wewnętrznego oraz przepisowych odległości od granic działki (w szczególności wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity z dnia 15 kwietnia 2022 r.) – wg schematu przedstawionego na ilustracji).
- » Dla zabudowy zagrodowej oraz jednorodzinnej (przy braku zabudowy wielorodzinnej) przyjęte zostało założenie, że na pojedynczym terenie inwestycyjnym postawiony zostanie pojedynczy dom (z zastrzeżeniem wskazanymi niżej).
- » Przyjęte zostało, że pojedynczy nowy dom będzie miał chłonność równą średniej liczbie mieszkań-ców gminy przypadającej na jeden dom, obliczonej na podstawie statystyki publicznej (dane GUS w tym dane dostępne przez serwis www.polskawliczbach.pl – dostęp 2025), tj. 3,47.
- » Dodatkowo jako tereny inwestycyjne zaliczone zostały tereny spełniające powyższe warunki powstałe na skutek połączenia szeregu sąsiadujących małych działek ewidencyjnych niespełniających warunków gabarytowych (poniżej 440m² lub węższe niż 12m)
- » Tereny duże (powyżej 2000m² w przypadku zabudowy jednorodzinnej i 6000m² w przypadku zabudowy siedliskowej) sprawdzone zostały pod kątem możliwości racjonalnego podziału na mniejsze działki budowlane, i w przypadku stwierdzenia, że taki podział jest prawdopodobny (biorąc pod uwagę kontynuację cech i typu zabudowy sąsiedniej), terenom taki przypisana została podwójna populacja.
- » Jako chłonność przyjęta została potencjalna sumaryczna populacja wszystkich mieszkaniowych terenów inwestycyjnych.

W pierwszej kolejności nastąpiło obliczenie Chłonności dla terenów, o których mowa w 13d pkt. 1. Ustawy, tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Dla obszarów tych chłonność wyniosła 2200 (MPZP: 0; OUZ:2200 tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej: 0 - nie wykazują dodatkowej chłonności z uwagi na wyłączenie luk w zabudowie) czyli przyjęta wartość przekraczającą dopuszczalny zakres (1082– 2009).

W związku z powyższym nie zaistniała możliwość wyznaczenia dodatkowych stref mieszkaniowych. Przeciwnie, konieczne jest dostosowanie chłonności terenów poprzez ograniczenie zakresu terenów inwestycyjnych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy.

Nowe tereny mieszkaniowe

Z uwagi na przekroczenie dopuszczalnego poziomu chłonności terenów mieszkaniowych, rozwój zabudowy został ograniczony do obszarów uzupełnienia zabudowy. Poza tym nie zostały wyznaczone nowe tereny mieszkaniowe.

il. 9. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową na obszarze wsi typu ulicowego



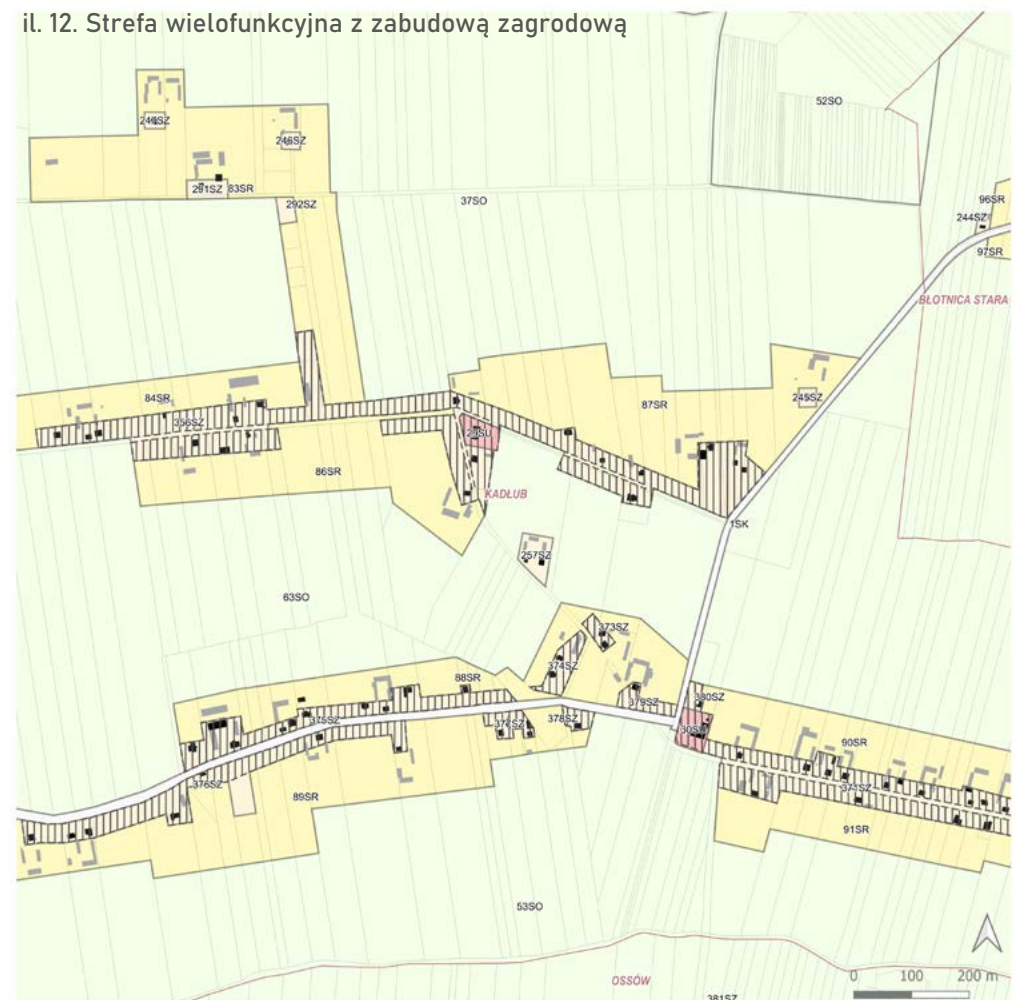
il. 10. Strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną



il. 11. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową na obszarze wsi o zróżnicowanej strukturze



il. 12. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową



1.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Wobec niewystępowania na terenie gminy zabudowy wielorodzinnej oraz braku planów by taką zabudowę lokalizować w przyszłości, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nie została wyznaczona.

1.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

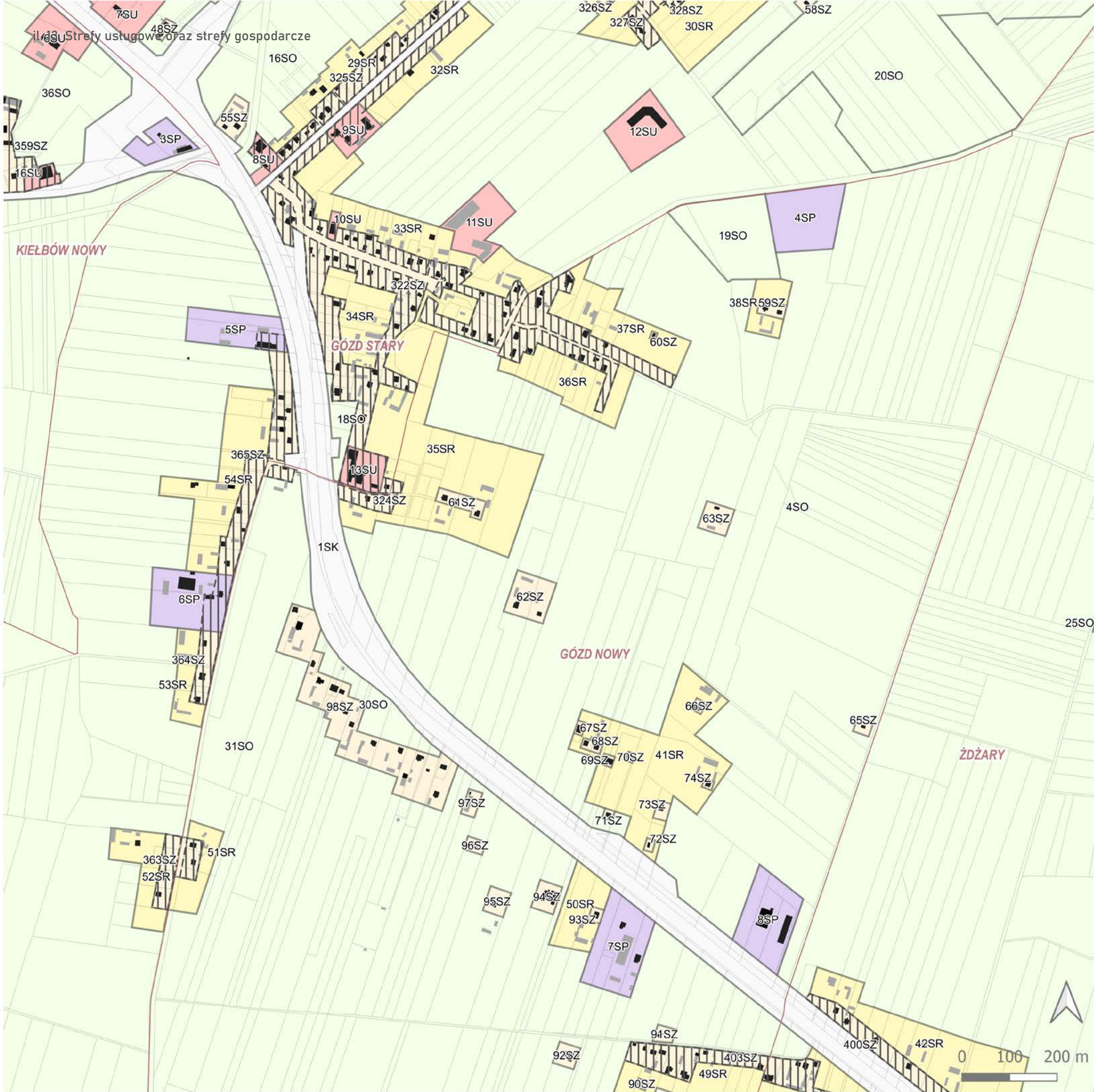
Zabudowa jednorodzinna stanowi znaczną część zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w gminie. Mniejszą, ale istotną część tej zabudowy stanowią domy niezwiązane z gospodarstwami rolnymi znajdujące się poza siedliskami.

Istniejąca zabudowa tego rodzaju zakwalifikowana została do strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną. Strefa ta obejmuje nie tylko same domy, ale też towarzyszące im zabudowania i zagospodarowanie związane z funkcją mieszkalną (komórki, garaże etc.). Tereny niezabudowane są siadające z takimi obszarami, na których przewiduje się rozwój zabudowy jednorodzinnej również zaliczone zostały do tej strefy.

1.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Zabudowa de facto zagrodowa stanowi przeważającą większość zabudowy zlokalizowanej w gminie. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową wyznaczona została na obszarach obejmujących istniejące siedliska lub ich fragmenty. Strefa ta obejmuje nie tylko same domy ale też towarzyszące im zabudowania i zagospodarowanie związane z funkcją mieszkalną (komórki, garaże etc.) oraz niektóre budynki gospodarcze bezpośrednio przestrzennie związane z siedliskiem zawierającym zabudowę mieszkalną. Strefę też wyznaczono również na obszarach rozwojowych na których przewiduje się powstawanie takiej zabudowy.

Z uwagi na ograniczenia wyznaczaniu takich stref, o których mowa art. 13d ust. 1 ustawy, strefą tą nie zostały objęte całości działek ewidencyjnych obejmujących zabudowę siedliskową, oraz często nie całe siedliska a jedynie ich część frontowa.



1.5. Strefa usługowa

Strefa usługowa wyznaczona została zarówno na obszarach obecnie wykorzystywanych na takie cele jak i na obszarach obecnie niezagospodarowanych planowanych do wykorzystania na cele usługowe.

Nowe tereny usługowe wyznaczone zostały w oparciu o wnioski złożone do planu, w przypadku niekolidowania ich z innymi uwarunkowaniami. Były one także wynikiem identyfikacji potrzeb gminy w zakresie rozwoju funkcji usługowej. W zakresie niewielkich obiektów usługowych towarzyszących innym funkcjom – w szczególności zabudowie zagrodowej, przyjęte zostało założenie, że będą one realizowane w ramach stref wielofunkcyjnych dopuszczających zabudowę usługową.

Najwięcej stref usługowych wyznaczonych zostało w miejscowości Błotnica Stara. Nowa strefa usługowa, służące stymulowania aktywności gospodarczej gminy, wyznaczona została wzdłuż drogi ekspresowej S7.

1.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Z uwagi na brak w gminie obiektów handlu wielkopowierzchniowego oraz brak potrzeb w tym zakresie, na terenie gminy nie została wyznaczona żadna strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

1.7. Strefa gospodarcza

Strefy gospodarcze wyznaczone zostały na obszarach aktualnie wykorzystywanych na funkcje związane z produkcją. Obszary takie są w gminie nieliczne i wszystkie strefy gospodarcze zlokalizowane zostały w miejscowości Gózd Nowy oraz Gózd Stary.

il. 14. Strefy produkcji rolnej jako uzupełnienie struktury wsi z zabudową zagrodową



1.8. Strefa produkcji rolniczej

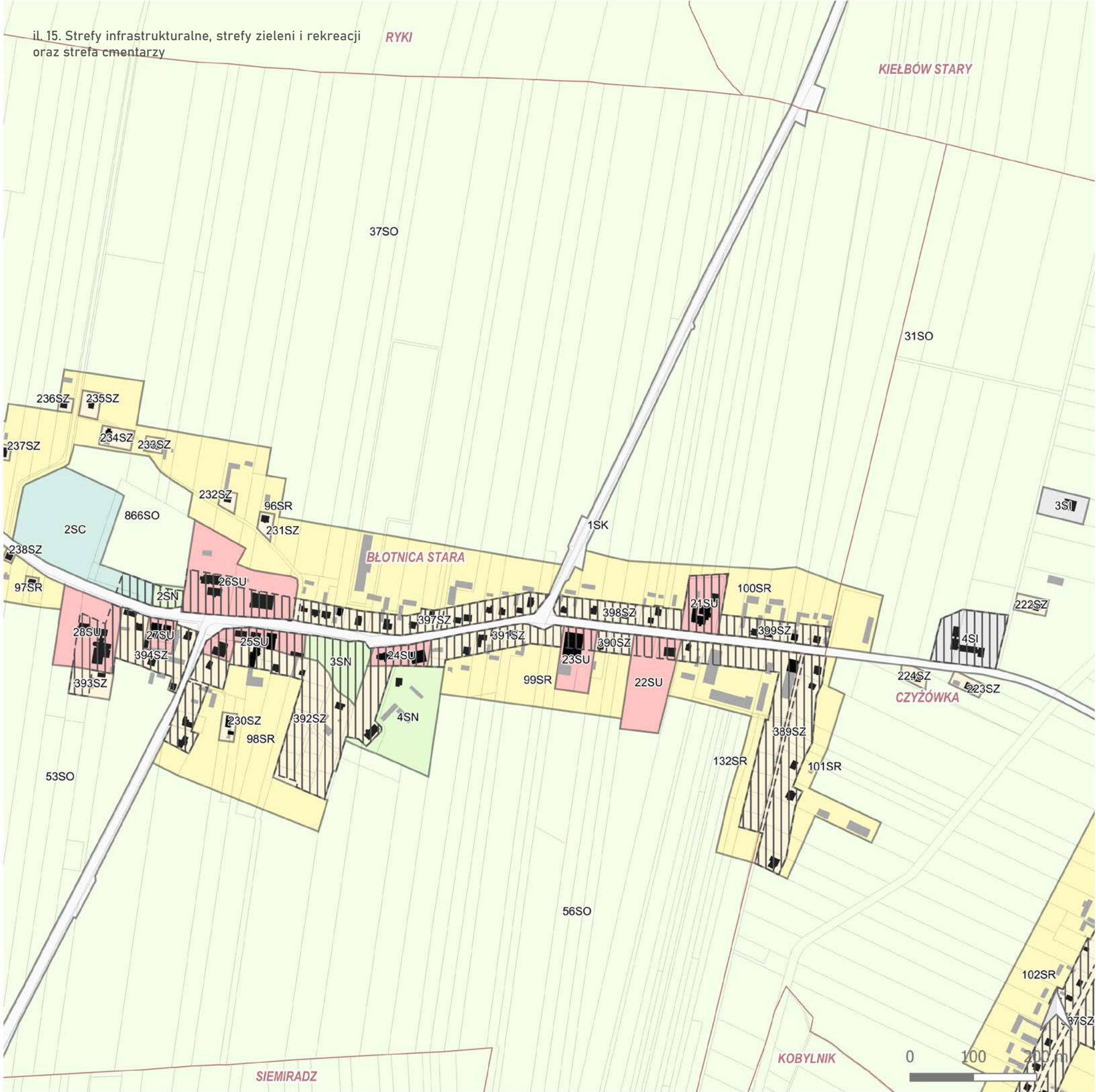
Jako strefy produkcji rolnej wyznaczone zostały te obszary rolnicze (istniejące lub planowane), na których może powstać zabudowa kubaturowa. Zakres takiej strefy wyznaczony został w oparciu o potrzebę kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania istniejących terenów produkcji rolnej, z zachowaniem zapasu na rozwój tej produkcji, wynikający na przykład ze zmian technologicznych. W obrębie stref produkcji rolnej znajdują się z reguły budynki niemieszkalne w ramach istniejących siedlisk oraz rezerwa na rozwój tego typu obiektów.

Do wyznaczenia stref rolnych przyjęte zostały generalne zasady, które następnie dostosowane były do lokalnej specyfiki (na przykład formy parcelacji, sposobu zagospodarowania, stopnia rozwoju danej miejscowości). Co do zasady strefy rolne obejmowały drugie, głębsze pasmo terenów użytkowanych rolniczo. Przyjęte zostało założenie, że w pierwszym paśmie od drogi zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa oraz gospodarcza, a w dalszym paśmie mogą być lokalizowane budynki gospodarcze inwentarskie techniczne związane z produkcją rolną. Poza tym pasmem, jeszcze dalej od drogi, znajdują się tereny uprawne bez zabudowy.

Strefa rolna znajduje się zasadniczo w dalszym od drogi paśmie w głąb działek rolniczych, na tych obszarach, na których faktycznie występuje intensywna produkcja rolna. Na skraju takich zespołów, w przypadku, gdy od frontu nie wyznaczona została zabudowa zagrodowa (mieszkaniowa), strefa rolna obejmuje również frontowe pasmo działki

Strefy produkcji rolnej zostały wyznaczone również w innych uzasadnionych obszarach nie związanych bezpośrednio z zabudową, na których w ramach wniosków i uwag składanych do planu mieszkańcy przedstawiali plany dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów.

W przypadku bardziej ekstensywnej zabudowy rolniczej, nie powiązanej z układem drogowym, strefa rolną objęte zostało sąsiedztwo istniejących gospodarstw – zapewniające możliwość ich rozbudowy



1.9. Strefa infrastrukturalna

Do stref infrastrukturalnych zaliczono tereny istniejących oraz planowanych obiektów infrastruktury technicznej (np. stacje uzdatniania wody, oczyszczalnie ścieków) wraz z buforem umożliwiającym ich ewentualną rozbudowę. Do strefy tej włączono również strefy ochronne związane z głównymi elementami liniowej infrastruktury technicznej.

Rozwój układu komunikacyjnego przewiduje się w oparciu o istniejące ciągi komunikacyjne, wzdłuż których dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę oraz podnoszenie parametrów technicznych. Takie podejście zapewnienia możliwości usprawniania i dostosowywania istniejącej infrastruktury do przyszłych potrzeb.

1.10. Strefa zieleni i rekreacji

Do stref Zieleni i Rekreacji zostały włączone zarówno obszary publiczne jak i prywatne, których podstawowy profil polega na zapewnieniu rekreacji, w szczególności na świeżym powietrzu.

Obejmują one tereny urządzone oraz częściowo zagospodarowane, pełniące funkcje sportowe, rekreacyjne, spacerowe oraz krajobrazowe.

W gminie Stara Błotnica do strefy zieleni i rekreacji (SN) zaliczono m.in. tereny o wysokich walorach krajobrazowych i kulturowych, w tym teren dworski w Starej Błotnicy oraz zespół pałacowo-dworski w Chruściechowie. Obszary te, poza funkcją rekreacyjną, pełnią również istotną rolę w zachowaniu dziedzictwa kulturowego oraz tożsamości lokalnej, stanowiąc atrakcyjne miejsca wypoczynku i integracji społecznej.

1.11. Strefa cmentarzy

Strefa cmentarzy wyznaczona została na obszarach istniejących cmentarzy oraz na terenach, na których przewiduje się w przyszłości rozwój takich funkcji i dla których nie występują uwarunkowania uniemożliwiające takiego zagospodarowania.

1.12. Strefa górnictwa

Strefy górnictwa wyznaczono na terenach udokumentowanych złóż kopalin występujących na obszarze gminy. W gminie Stara Błotnica obejmują one wyłącznie złoża kopalin pospolitych – kruszyw naturalnych (piasków oraz piasków i żwirów), w tym m.in. „Nowy Kielbów NB” oraz „Pągowiec I” oraz na terenach, dla których przewiduje się rozwój takiej funkcji (w oparciu o wnioski złożone do planu ogólnego) i dla których nie występują uwarunkowania uniemożliwiające takiego zagospodarowania.



il. 16. Strefa komunikacyjna na istniejącej drodze oraz dominująca w krajobrazie gminy strefa otwarta

1.13. Strefa otwarta

Strefa otwarta jest dominująca powierzchniowo w obrębie gminy. Strefa taka wyznaczana była w następujących przypadkach:

- » Istniejące tereny krajobrazowe wymagające ochrony przed zabudową - w szczególności:
- » lasy, tereny wód i ich otoczenie
- » tereny zagrożone powodzią
- » tereny rolnicze z zakazem zabudowy
- » tereny planowane pod rozwój fotowoltaiki.

1.14. Strefa komunikacyjna

Strefa komunikacyjna została określona na podstawie istniejącej infrastruktury oraz przewidywanych potrzeb komunikacyjnych gminy. W analizowanym obszarze nie przebiegają autostrady ale przebiega droga ekspresowa S7.

Jako strefę komunikacyjną wyznaczono drogi klasy głównej (DW732) oraz drogi klasy zbiorczej. Pomimo braku obowiązku uwzględniania dróg zbiorczych w strefie komunikacyjnej, zostały one włączone, ponieważ pełnią istotną rolę w kształtowaniu struktury zagospodarowania przestrzennego.

il. 20. Automatycznie wygenerowany obszar uzupełnienia zabudowy wraz z buforem 50 m



il. 21. Pierwsze dostosowanie geometrii obszaru uzupełnienia zabudowy poprzez wyrównanie do granic parcelacji



il. 22. Drugie dostosowanie zakresu obszaru uzupełnienia zabudowy poprzez uzupełnianie luk w zabudowie



porządzenia. Bazowa wielkość OUZ (Pb) wyniosła 4 684 381,88 m², dopuszczalna powierzchnia powiększenia (Pp) wyniosła 683 882,47 a faktyczna powierzchnia powiększenia wyniosła 679 712 m².

Przyjęta metoda wyznaczania bazy obiektów OUZ

Wstępna analiza wykazała, że żadna z baz obiektów geodezyjnych nie jest w pełni kompletna. Wo-bec tego zastosowany był szereg kroków zmierzający do wiernego odzwierciedlania rzeczywistego stanu zagospodarowania gminy.

W pierwszym kroku bazy EGiB10k, EGiB500 oraz BDOT zostały scalone w celu uzyskania jak najszer-szej bazy obiektów. Duplikaty zostały usunięte, przy czym priorytetowo potraktowana została geometria z bazy EGiB jako bardziej dokładna. Wynikowy zestaw został zweryfikowany przez po-równanie z ortofotomapą oraz ewentualnie wizytą terenową.

W miarę możliwości dla wynikowej bazy obiektów przepisane zostały kody KST z BDOT. W przy-padku obiektów które nieujęte były w BDOT i nie miały przypisanego kodu KST, wyodrębnione zo-stały te obiekty, których przypisany sposób użytkowania w BDOT odpowiadał sposobom użytko-wania wskazany w Rozporządzeniu ws. OUZ.

Przyjęte zasady wyznaczania lokalizacji i geometrii OUZ:

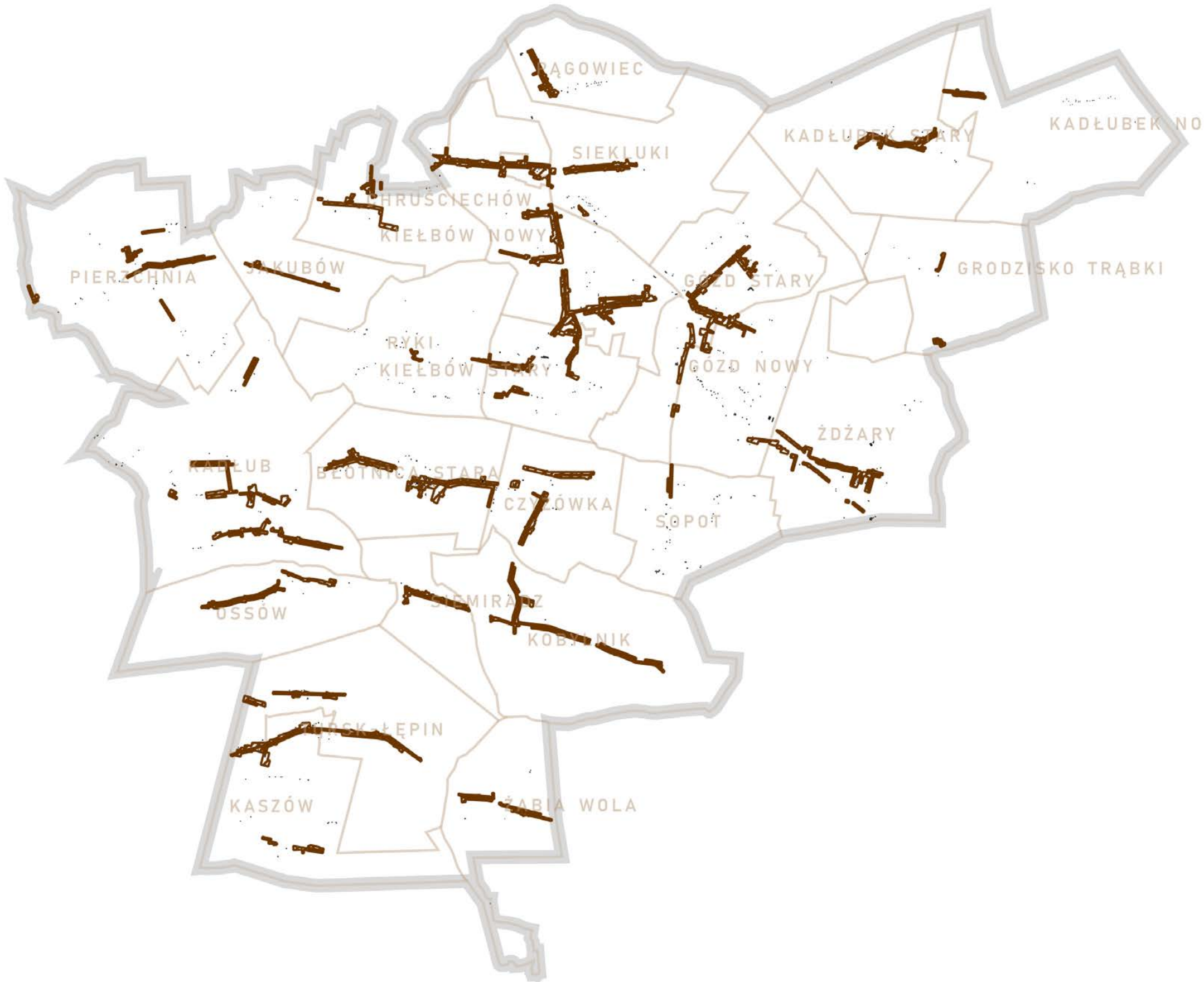
W trakcie dostosowania geometrii OUZ przyjęte zostały następu-jące zasady:

4. Dostosowanie do geometrii parcelacji i użytków gruntowych.
5. Uwzględnienie wniosków składanych do planu ogólnego.
6. Dążenie do tworzenia zwartych struktur osadniczych oraz osią-gania ładu przestrzennego.

W celu przejrzystości i obiektywizmu zastosowane zostały nastę-pujące techniczne reguły:

- » Zachowanie zwartości obszarów.
- » Preferowanie „przeszczepienia” zabudowy na drugą stronę ulicy zamiast wydłużania zespołu.
- » Wyznaczanie strefy 30 lub 40 m od osi drogi w zależności od lokalnego charakteru zabudowy.
- » Włączanie istniejącej zabudowy dalej od drogi, ale jedynie w uzasadnionych przypadkach.
- » Powiększanie OUZ w kierunku ulicy, a nie od niej.
- » Preferowanie działek objętych wnioskami mieszkańców o zabu-dowę mieszkaniową przy powiększaniu OUZ.
- » Uwzględnianie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w dalszym priorytecie.
- » Ignorowanie OUZ samodzielnych i mniejszych lub równych dwóm budynkom na osobnych działkach.
- » Ignorowanie OUZ mniejszych niż trzy budynki, jeśli są odległe od drogi.

il. 23. Lokalizacja docelowych obszarów uzupełniania zabudowy na terenie gminy



- » Zachowanie OUZ małych, ale możliwych do podłączenia do większych obszarów.
- » Nie wyznaczanie OUZ w obrębie MPZP, ale uwzględnianie ich na styku z nimi.
- » W przypadku fragmentów działek objętych niewielkim zakresem bazowego OUZ, powiększanie ich w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej.
- » Dążenie do równowagi między regularną geometrią a uwzględnieniem stanu istniejącego.
- » Zidentyfikowano fragmenty działek zawartych w OUZ o powierzchni co najmniej 300 m², ale poniżej 100 m², i włączono je do OUZ.
- » Dokonano analizy nakładania się elementów.
- » Tereny dróg zostały wyłączone z OUZ.

2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Ze względu na brak w gminie Stara Błotnica zabudowy o charakterze typowo śródmiejskim, w planie ogólnym nie wyznaczono odrębnej strefy zabudowy śródmiejskiej.

3. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Na podst. Art. 13e Ustawy Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

3.1. Gminny katalog stref planistycznych

Gminna katalog stref planistycznych, który ma postać danych przestrzennych, przedstawiony został poniżej także w formie tabelarycznej. Tabela dla każdej ze stref zawiera profil funkcjonalny oraz przypisane parametry urbanistyczne, takie jak: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Oznaczenia skrótowe w nazwach stref oznaczają:

SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną

SU – strefa usługowa

SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego

SP – strefa gospodarcza

SR – strefa produkcji rolniczej

SI – strefa infrastrukturalna

SN – strefa zieleni i rekreacji

SC – strefa cmentarzy

SG – strefa górnictwa

SO – strefa otwarta

SK – strefa komunikacyjna

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
1SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
2SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
3SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		0,6	20	10	60
4SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		0,6	20	10	60
5SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		0,6	30	15	45
6SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	60	12	30

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
7SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	60	12	30
8SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45
9SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
10SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		0,6	30	10	60
11SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
1SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni natural- nej,teren lasu	0,6	30	15	45

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
408SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
410SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
411SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
412SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
413SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
414SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
415SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
416SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
417SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
418SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
419SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45
420SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	20	10	60
1SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	40	12	40
2SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		0,6	50	15	30
3SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
4SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	50
5SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
6SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
7SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
8SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	40	12	40

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
9SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
10SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,4	50	12	30
11SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
12SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	50
13SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	15	30
14SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	40	12	40
15SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		0,6	50	12	30
16SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	50
17SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
18SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	50

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
19SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	50
20SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	50
21SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
22SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	50
23SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
24SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
25SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
26SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
27SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	60	12	30
28SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	40	15	40

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
29SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
30SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
31SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej	0,4	30	12	50
32SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	15	30
33SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	50
34SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	50	12	30
35SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	50
36SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	0,6	50	12	30
37SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej	0,6	35	15	50
1SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,6	60	12	30

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
2SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,6	60	12	30
3SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren lasu	0,6	60	12	30
4SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren wód	0,6	60	12	30
5SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,6	60	12	30
6SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,6	60	12	30
7SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,6	60	12	30
8SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,6	60	12	30
9SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren lasu	0,6	60	12	30
10SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren lasu	0,6	60	12	30
11SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,8	55	15	25

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
4SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych	teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
5SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej	0,1	15	20	30
6SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej	0,1	20	20	30
1SN	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji,teren usług kultury i rozrywki,teren lasu	0,1	20	4	80
2SN	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji,teren usług kultury i rozrywki	0,1	20	4	80
3SN	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji,te- ren usług kultury i rozrywki,teren zieleni naturalnej	0,1	20	10	80
4SN	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji,te- ren usług kultury i rozrywki,teren zieleni naturalnej	0,1	20	10	80
1SC	teren cmentarza,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego,teren usług handlu detalicznego,teren lasu	0,1	10	8	30
2SC	teren cmentarza,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego,teren usług handlu detalicznego	0,1	10	8	30
3SC	teren cmentarza,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego,teren usług handlu detalicznego	0,6	10	12	30

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
1SG	teren górnictwa i wydobywania,teren komu- nikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
2SG	teren górnictwa i wydobywania,teren komu- nikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
1SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
2SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					
3SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					
4SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					
5SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
6SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
7SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
8SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
9SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					
10SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					
11SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					
12SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
13SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
14SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					
15SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
16SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					
17SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej,teren zieleni urządzonej				
18SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
19SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
20SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
21SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
22SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
23SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
24SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
25SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
26SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
27SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					90
28SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
29SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
30SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
31SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
32SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					90
33SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					90
34SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					90
35SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej,teren zieleni urządzonej				
36SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
37SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
38SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					90

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
39SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
40SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
41SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					90
42SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
43SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
44SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
45SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					90
46SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
47SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					90
48SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					

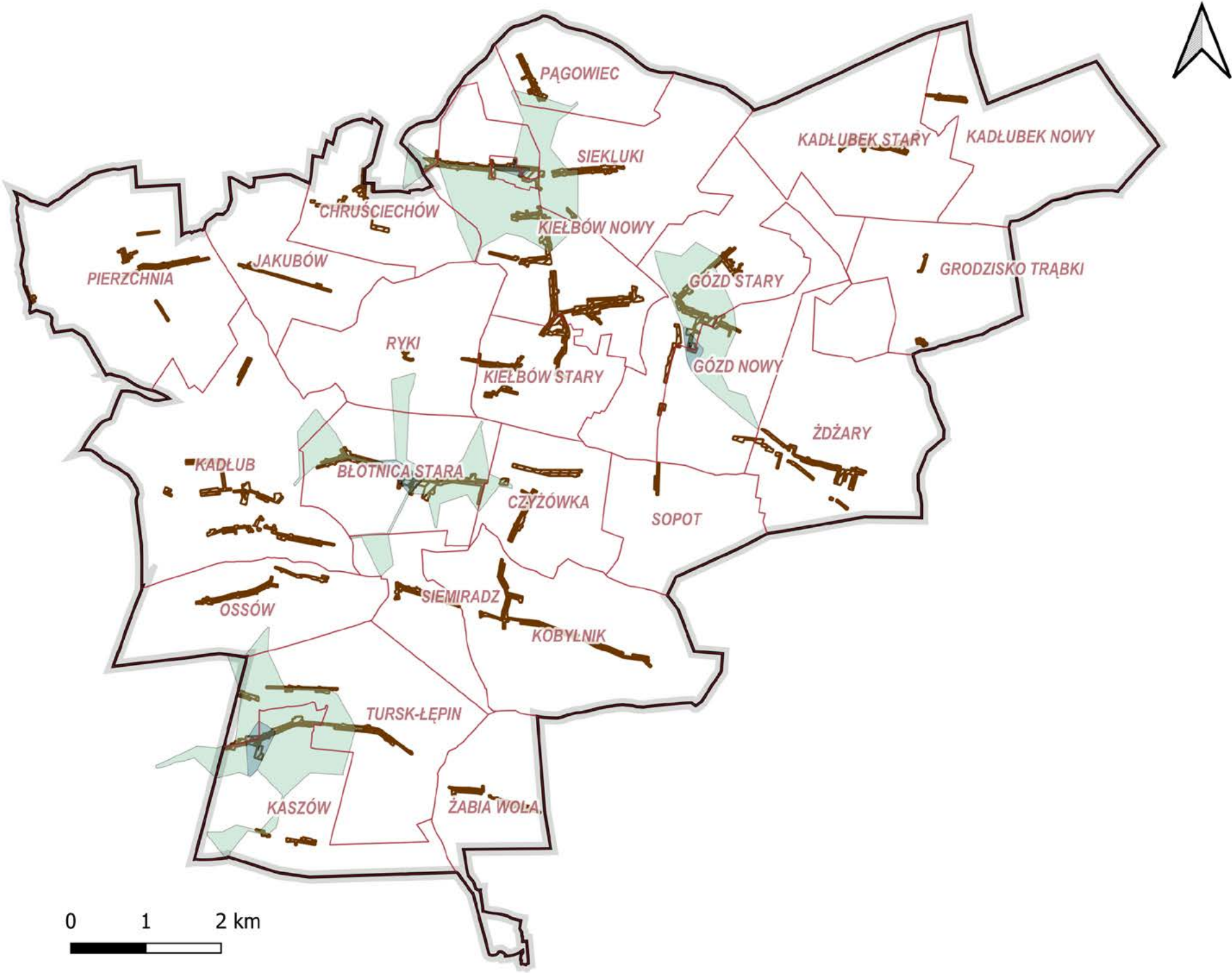
Oznaczenie		Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
49SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						90
50SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						90
51SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						90
52SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						90
53SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
54SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						90

Oznaczenie		Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
55SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						90
56SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
57SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						90
58SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
59SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						90
60SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
61SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					90
62SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
63SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
64SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
65SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
1SK	teren autostrady,teren drogi ekspresowej,teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,teren drogi głównej,teren komunikacji kolejowej i szynowej,teren komunikacji kolei linowej,teren komunikacji wodnej,teren komunikacji lotniczej,teren obsługi komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nad- ziemna intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
2SK	teren autostrady,teren drogi ekspresowej,teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,teren drogi głównej,teren komunikacji kolejowej i szynowej,teren komunikacji kolei linowej,teren komunikacji wodnej,teren komunikacji lotniczej,teren obsługi komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
3SK	teren autostrady,teren drogi ekspresowej,teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,teren drogi głównej,teren komunikacji kolejowej i szynowej,teren komunikacji kolei linowej,teren komunikacji wodnej,teren komunikacji lotniczej,teren obsługi komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					
4SK	teren autostrady,teren drogi ekspresowej,teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,teren drogi głównej,teren komunikacji kolejowej i szynowej,teren komunikacji kolei linowej,teren komunikacji wodnej,teren komunikacji lotniczej,teren obsługi komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej					

il. 24. Schemat dostępu do szkół podstawowych w odległości 3000 m po istniejącej siatce ulicznej



3.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Zgodnie z Art. 13f Ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

W ramach projektu planu ogólnego przeprowadzona została analiza dostępu do powyższych elementów infrastruktury społecznej według metodyki wskazanej w Ustawie.

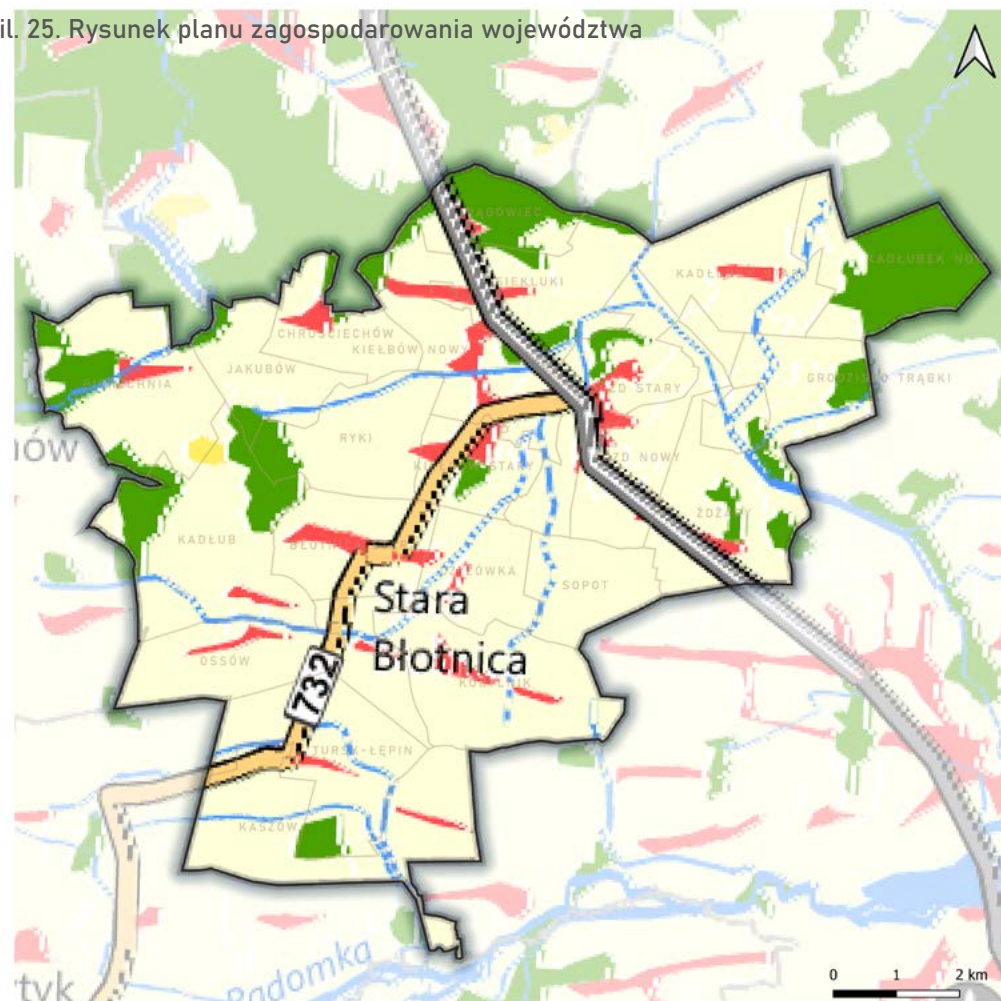
W odniesieniu do szkół podstawowych (także zlokalizowanych poza gminą, ale w jej bezpośrednim sąsiedztwie):

przyjęta została maksymalna odległość 3000 m, właściwa dla obszarów wiejskich. Wskazała ona na niewielki udział powierzchni gminy znajdujący się w obrębie wskazanej odległości dojścia do szkoły podstawowej oraz brak możliwości zmiany tej sytuacji w najbliższych latach. W takiej sytuacji wyznaczenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w znaczącym stopniu ograniczyłoby możliwość zabudowy – także w ramach istniejących zwartych ośrodków.

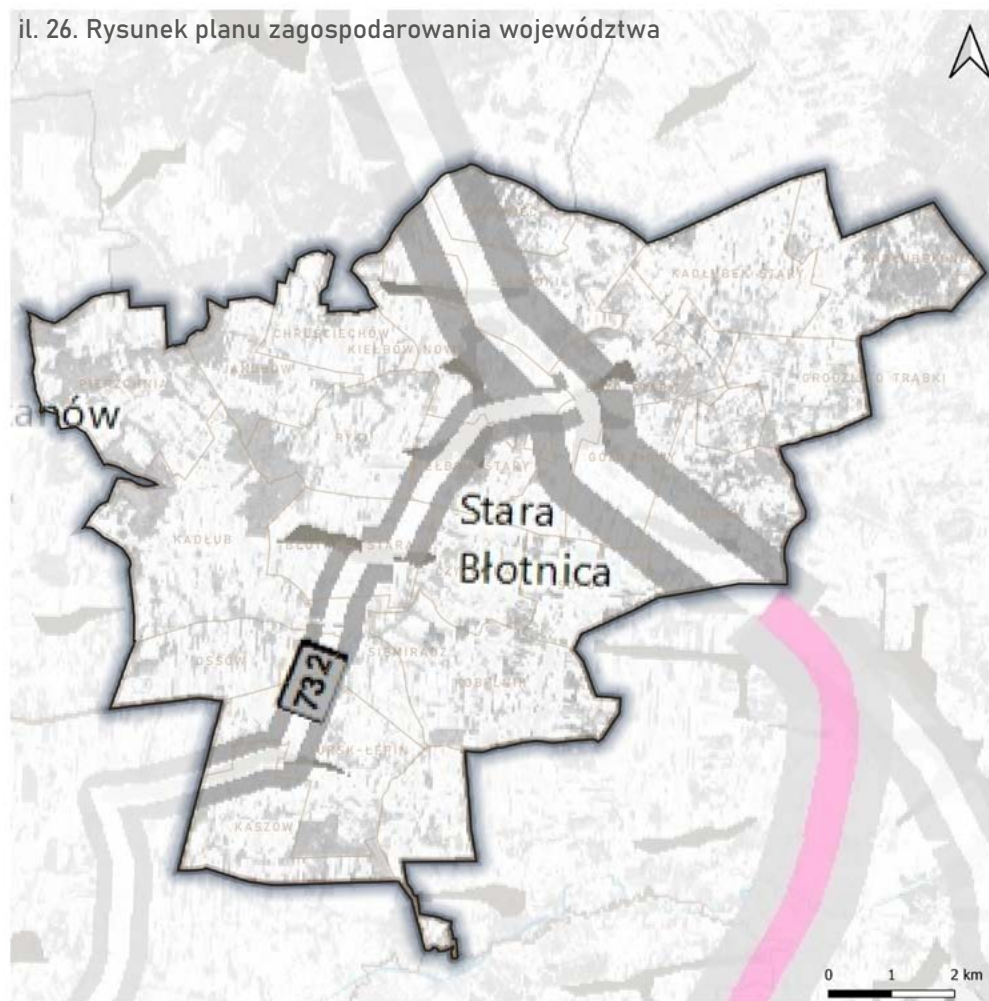
Przy tym, dostęp do szkół zapewniony jest obecnie poprzez zorganizowany transport autobusami. Z kolei dostęp do publicznych terenów zieleni (w szczególności lasów) jest obecnie zapewniony.

W związku z tym, mając na uwadze potrzeby zagwarantowania podstaw do rozwoju gminy, podjęta została decyzja o niewyznaczaniu gminnych standardy dostępności infrastruktury społecznej.

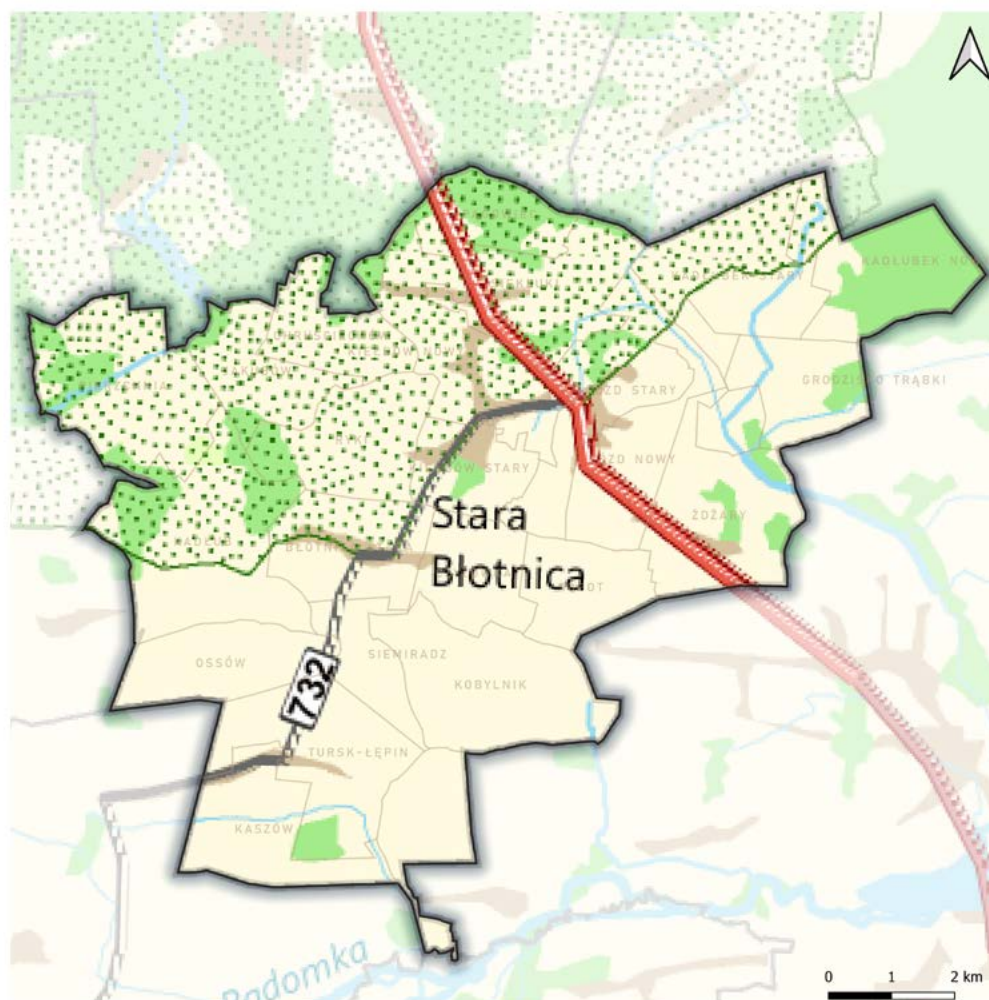
il. 25. Rysunek planu zagospodarowania województwa



il. 26. Rysunek planu zagospodarowania województwa



il. 27. Rysunek planu zagospodarowania województwa



4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Zgodnie z art. 13b Ustawy projekt Planu Ogólnego Gminy powinien uwzględniać następujące uwarunkowania, których aktualność została sprawdzona na dzień opublikowania projektu POG do opiniowania:

4.1. Polityka przestrzenna gminy

Uwzględnienie polityki przestrzennej gminy jest oczywistym elementem aktu planistycznego, w szczególności o ogólnym i całościowym charakterze jak POG. Zgodnie z Ustawą, wyrazem polityki przestrzennej gminy powinna być strategia rozwoju gminy lub strategia rozwoju ponad lokalnego, jednak wymóg ten obowiązywać będzie dopiero po 1 lipca 2026 roku, co wynika ze zrozumienia faktu, iż zdecydowana większość gmin przed tym terminem nie będzie dysponować takim dokumentem.

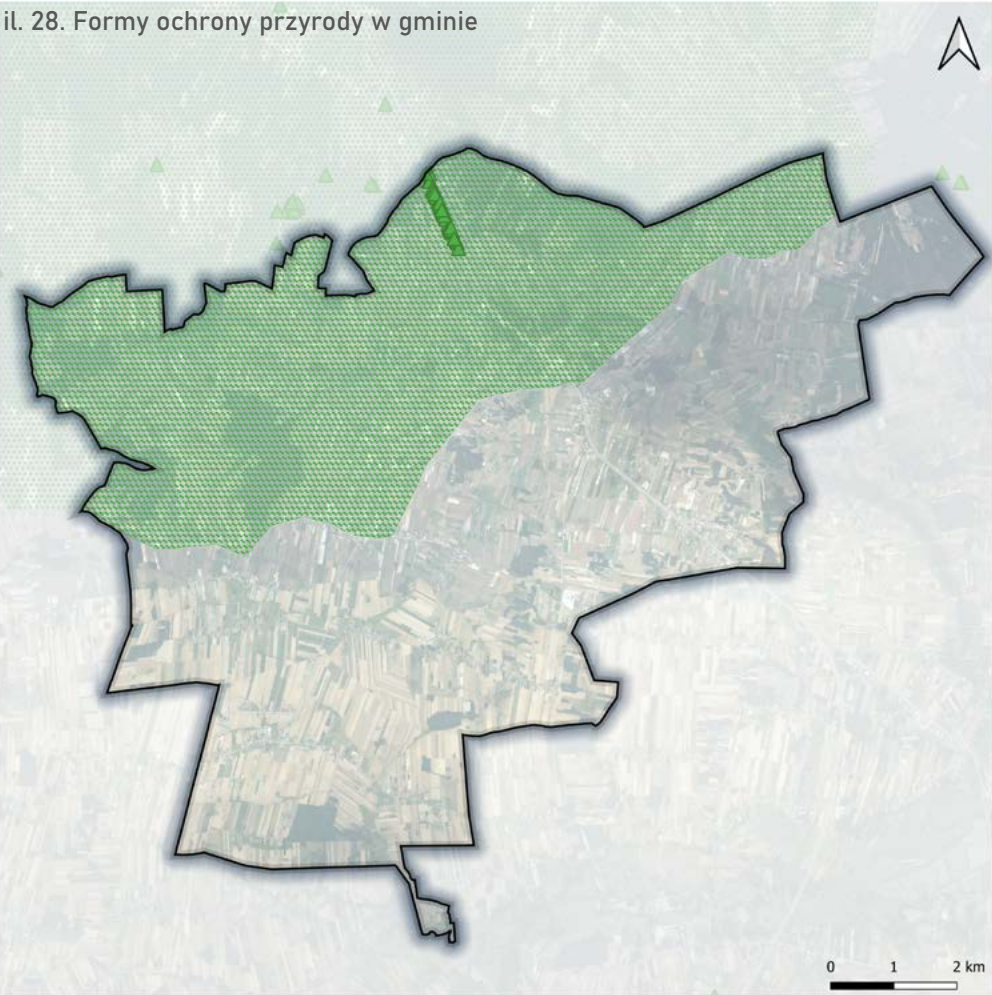
Istotnie, gmina Stara Błotnica nie ma strategii rozwoju gminy zgodnego z wymaganymi standardami. Określenie polityki przestrzennej gminy w takim przypadku odbyło się poprzez syntezę innych dokumentów - w szczególności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz bieżących wskazań władz gminy.

Uwzględnienie polityki przestrzennej gminy polegało w szczególności na określeniu priorytetów rozwojowych, wskazaniu obszarów do priorytetowego rozwoju, wskazaniu obszarów ochrony krajobrazu, określeniu proporcji pomiędzy funkcjami o podobnym charakterze (w szczególności zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej), wskazaniu istotnych zamierzeń infrastrukturalnych i inwestycyjnych planowanych przez gminę.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

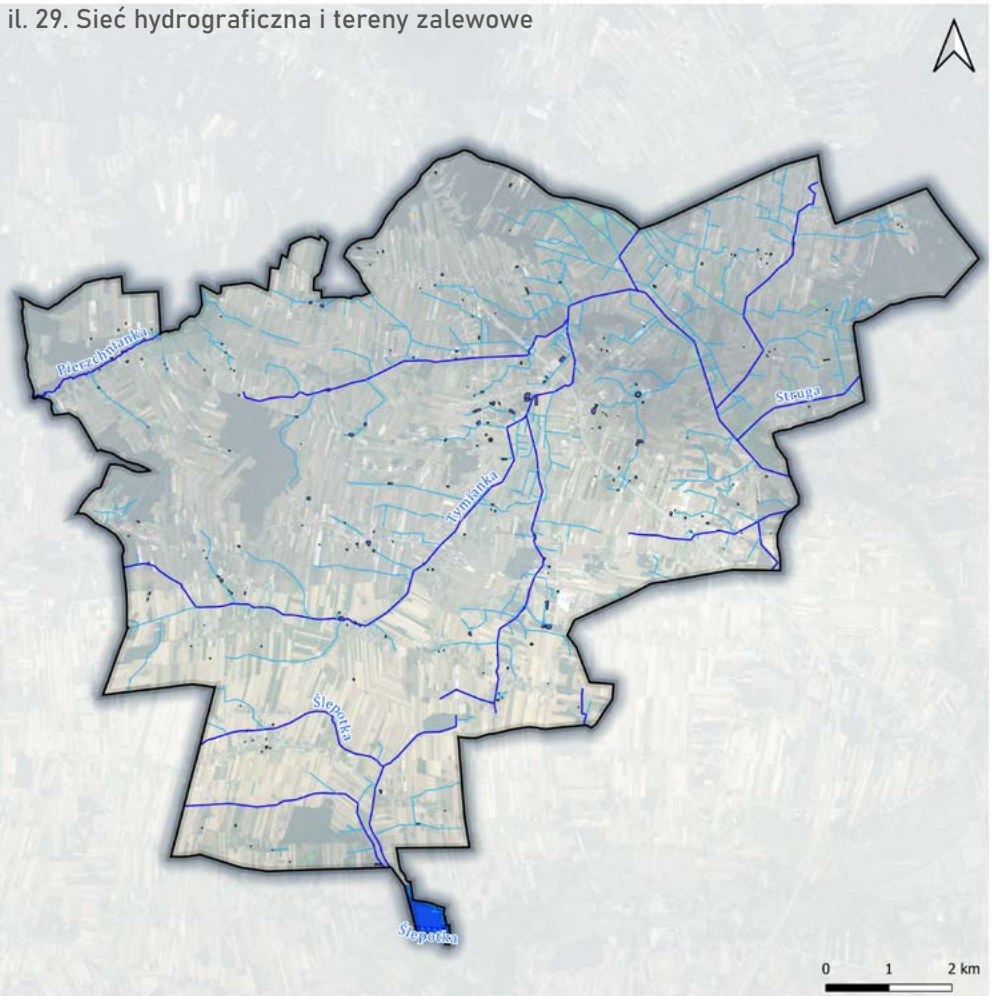
Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, w granicy gminy Stara Błotnica nie zawiera ponadlokalnych ustaleń które nie byłyby ujęte w bardziej szczegółowej formie w ramach innych uwarunkowań.

il. 28. Formy ochrony przyrody w gminie



Formy Ochrony Przyrody
Obszary Chronionego Krajobrazu (OCHK)
Pomniki przyrody

il. 29. Sieć hydrograficzna i tereny zalewowe



Sieć hydrograficzna
rowy melioracyjne
cieki naturalne (rzeki / strumienie)
woda powierzchniowa (zbiorniki, koryta cieków)
mokradło
szuwały

Obszary zagrożenia powodziowego
Obszar zagrożenia powodziowego od rzeki - prawdopodobieństwo wystąpienia raz na 10 lat
Obszar zagrożenia powodziowego od rzeki - prawdopodobieństwo wystąpienia raz na 100 lat
Obszar zagrożenia powodziowego od rzeki - prawdopodobieństwo wystąpienia raz na 500 lat

4.3. Obszary o szczególnej charakterystyce

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

Obszary, na których występują prawne formy ochrony przyrody oraz ich otuliny zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego w sposób właściwy dla ich charakteru

Na terenie gminy występują pomniki przyrody oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki, który obejmuje cenne przyrodniczo fragmenty północno-zachodniej części gminy. Gmina nie posiada parków narodowych, obszarów NATURA2000 ani parków krajobrazowych.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy dążyć do racjonalizacji zagospodarowania i zmniejszania zagrożenia zalania wodą dla ludzi oraz mienia. Istotne jest również zapewnienie swobodnego przepływu wód powodziowych. Podjęte środki planistyczne są proporcjonalne do skali zagrożenia powodziowego.

Dla obszarów bardzo wysokiego i wysokiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (woda 10-letnia i 100-letnia) należy długoterminowo dążyć do całkowitego niewykorzystania ich na cele stałej zabudowy kubaturowej – w szczególności mieszkaniowej. Dlatego też dla obszarów tych wyznacza się jedynie minimalne strefy wielofunkcyjne zawierające zabudowę mieszkaniową obejmującą istniejące obiekty widniejące w Ewidencji Gruntów i Budynków, w zakresie i o parametrach umożliwiającym zaledwie minimalną modernizację.

Dla obszarów tych również nie wyznacza się nowych stref mogących zawierać zabudowania, których zalanie wiązałoby się ze znacznym zagrożeniem dla ludzi, zwierząt, mienia lub stwarzałoby zagrożenie epidemiologiczne – dotyczy to strefy produkcji rolnej, strefy gospodarczej oraz strefy usługowej.

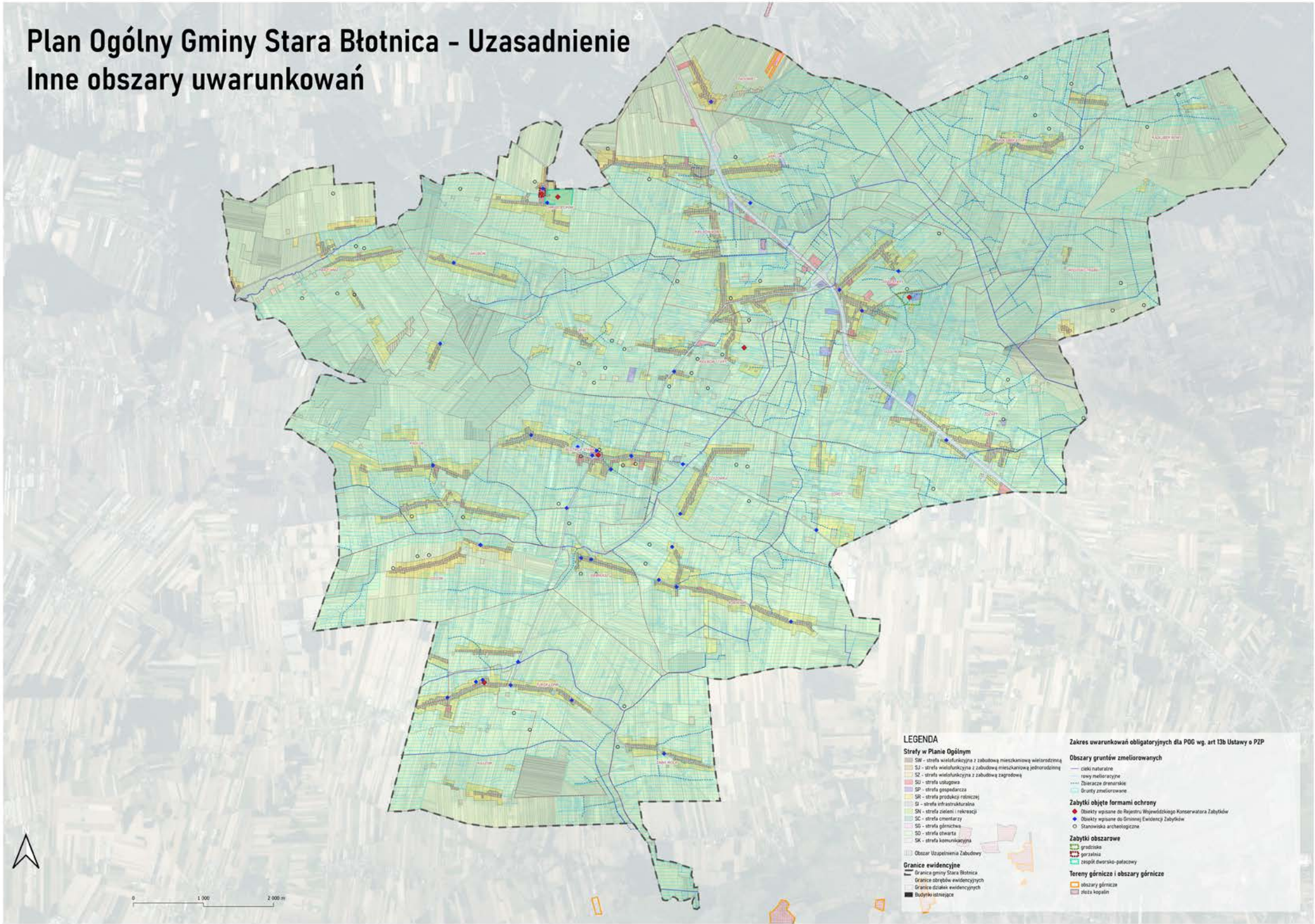
Na obszarach tych, w przypadku występowania rolniczej zabudowy gospodarczej, wyznaczona została strefa produkcji rolnej w minimalnym zakresie, uniemożliwiającym istotną ekspansję zabudowy.

Dla obszarów niskiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (woda 500 letnia) można założyć utrzymanie dotychczasowych skupisk zabudowy w ich obecnym kształcie (wraz z minimalnym uzupełnieniem) przy zasadniczym braku ich rozrostu oraz braku wyznaczeniu nowych stref zabudowy kubaturowej.

Dla wszystkich stref zagrożonych występowaniem powodzi nie wyznaczone zostały obszary uzupełniania zabudowy, a wszelka ewentualna zabudowa powstawać powinna w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany szczegółowo i z uwzględnieniem warunków hydrologicznych.

c) obszary gruntów zmeliorowanych,

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały uwzględnione w planie ogólnym w taki sposób by zmaksymalizować ich przydatność dla produkcji rolniczej oraz zapewnić racjonalne prowadzenie Gospodarki Wodnej. Obszary zmeliorowany co do zasady znalazły się w



strefie otwartej dopuszczającej produkcję rolną bez możliwości zabudowy.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,

Na obszarze gminy nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny na których występują takie ruchy.

e) strefy ochronne ujęć wody,

Ujęcia wód podziemnych zlokalizowano w oparciu o centralną bazę danych hydrogeologicznych (CBDH) udostępnioną przez Państwowy Instytut Geologiczny (PIG – PIB) oraz informację pozyskaną ze starostwa powiatu białobrzeskiego. Według powyższych danych na terenie gminy Stara Błotnica znajdują się 4 ujęcia wód podziemnych osiadających strefy ochrony bezpośredniej.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

na obszarze gminy nie znajdują się obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

Na obszarze gminy znajdują się tereny i obszary górnicze związane ze złożami kruszyw naturalnych „Nowy Kiełbów NB” oraz „Pągowiec I”. Tereny te w całości zostały włączone do stref górniczych (SG).

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Na obszarze gminy występują udokumentowane złoża kopalin pospolitych – piasków i żwirów, obejmujące „Nowy Kiełbów NB” oraz „Pągowiec I”. Na obszarach tych wyznaczono strefy górnicze (SG).

Na terenie gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

Na obszarze gminy nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej

j) zabytki objęte formami ochrony,

Na terenie gminy znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków a także stanowiska archeologiczne.

Obiekty zabytkowe co do zasady chronione są poprzez narzędzia wprowadzane przez ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W zakresie rozwiązań planistycznych istotne jest jednak zapewnienie im możliwości ciągłości funkcjonowania zgodnego z przeznaczeniem lub ich adaptacji na funkcje pokrewne. Dlatego

[illegible]

Lokalizacja stanowisk archeologicznych została uwzględniona poprzez lokalizowanie ich w strefach zabezpieczający przed ich zniszczeniem. W przypadku lokalizacji na strefie umożliwiającej zabudowę (usługową, gospodarczą lub mieszkalną) roboty budowlane będą musiały być poprzedzone stosownym pozwoleniem.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

Na obszarze gminy nie znajdują się tereny zamknięte ani ich strefy ochronne

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

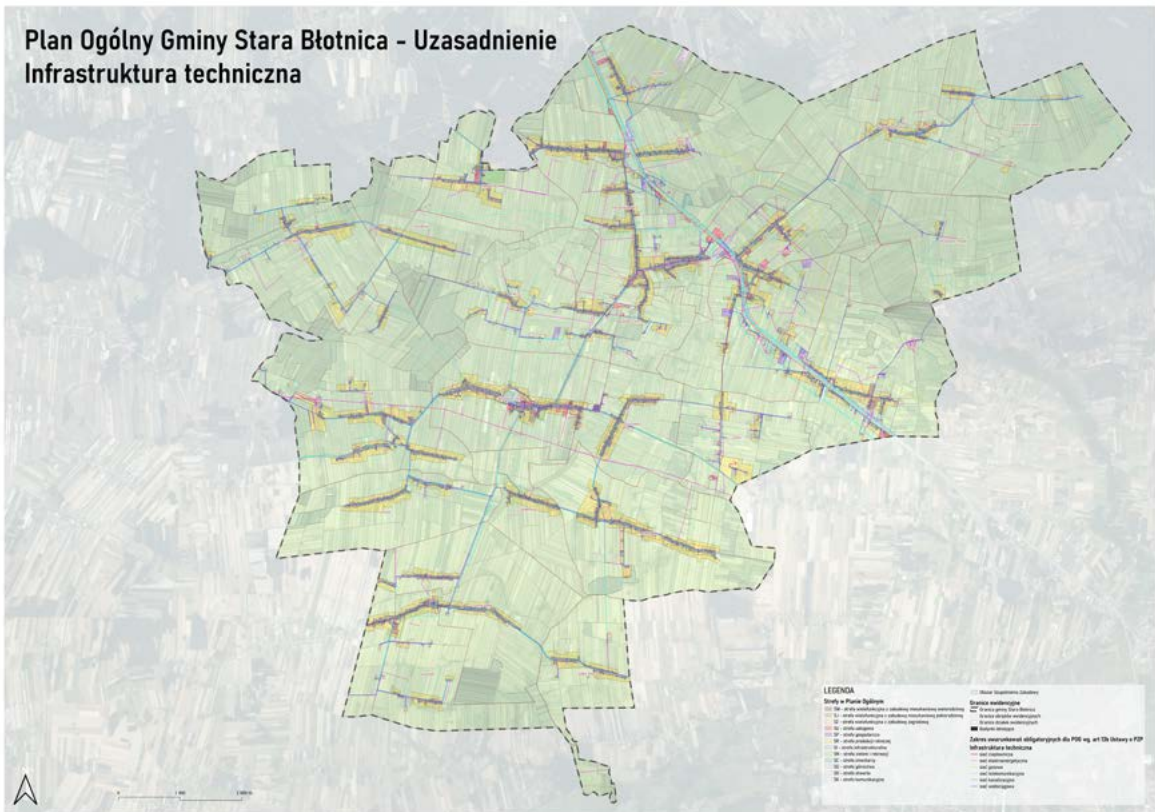
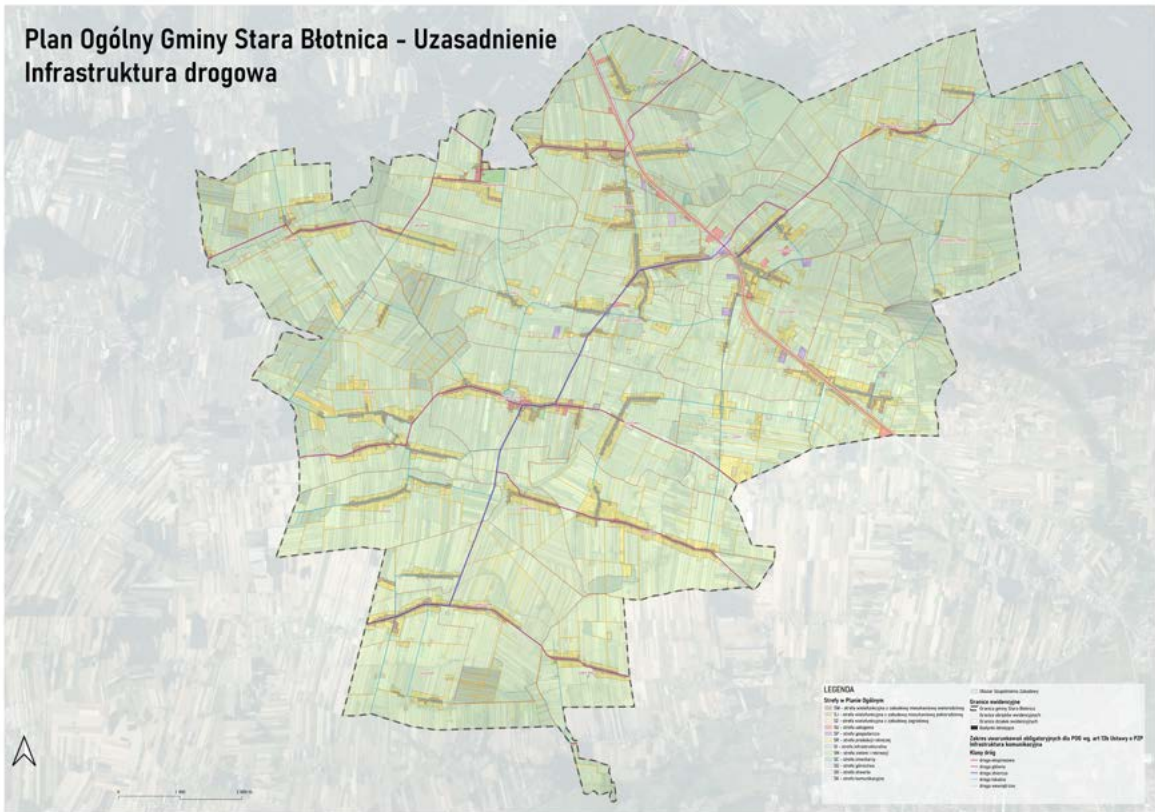
Na obszarze gminy nie znajdują się obszary wymagające przekształceń rehabilitacji rekultywacji lub remediacji

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,

Na terenie gminy nie występują obszary ciche

Grunty wysokich klas bonitacyjnych (w tym przypadku w większości IIIb) Przeznaczone zostały w całości na funkcję rolniczą, z zasady z wyłączeniem zabudowy. W nielicznych przypadkach fragmenty takich użytków zaliczono zostały do stref produkcji rolnej na których dopuszczone jest za budowę związana z produkcją rolną.

Zgodnie z rozporządzeniem na terenach gruntów chronionych w odległości większej niż 50 m od drogi publicznej nie wyznaczone zostały obszary uzupełniania zabudowy w oparciu powiększenie pierwotnie wyznaczonego obszaru.



Liczne znajdujące się na obszarze gminy tereny leśne zostały włączone do strefy otwartej z zakazem zabudowy.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

Na terenie gminy nie znajdują się zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

gmina nie znajduje się w obszarze nadbrzeżnym i nie występuje w niej pas nadbrzeżny

4.4. Istniejące i planowane obiekty infrastruktury

Obiekty infrastruktury społecznej,

Obiekty infrastruktury społecznej zaliczone zostały do strefy usługowej oraz uzupełniające do strefy Sportu i Rekreacji

Obiekty infrastruktury Transportowej

Istniejące liniowy obiekty infrastruktury transportowej w zależności od klasy drogi zaliczone zostały albo do strefy komunikacyjnej (klasa Z I wyższe) albo włączone zostały do terenów sąsiadujących.

Plany inwestycyjne na obecnym etapie nie przewidują realizacji istotnych nowych elementów liniowej infrastruktury transportowej.

Obiekty infrastruktury technicznej

Istniejące kluczowe obiekty infrastruktury technicznej - zarówno liniowe jak i powierzchniowe zaliczone zostały do strefy infrastrukturalnej. Pozostałe elementy infrastruktury technicznej włączone zostały do strefy w ramach których się znajdują.

4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;

Rozmieszczenie oraz parametry stref planu ogólnego uwzględniają rekomendacje i wnioski wynikające z audytu krajobrazowego. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy została dostosowana do zidentyfikowanych typów krajobrazów, z uwzględnieniem ich specyfiki oraz potrzeby ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Występujące na terenie gminy krajobrazy faliste, z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, zostały uwzględnione poprzez zachowanie rolniczego sposobu użytkowania terenu oraz ograniczanie lokalizacji nowej zabudowy poza wyznaczonymi strefami.

Krajobrazy bagienno-łąkowe, występujące na niewielkich obszarach i w większości pozbawione zalesienia, objęto szczególną ochroną poprzez wyznaczenie stref otwartych z ograniczeniami w zakresie zabudowy. Działania te mają na celu zachowanie ich funkcji przyrodniczych, w tym retencji wodnej oraz różnorodności biologicznej.

Obszary z przewagą siedlisk borowych, występujące w postaci kilku kompleksów leśnych, zostały uwzględnione poprzez utrzymanie funkcji leśnej oraz ograniczenie możliwości przekształceń przestrzennych, co sprzyja zachowaniu ciągłości ekologicznej.

Dominującym typem krajobrazu na terenie gminy są krajobrazy z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji. W związku z tym w planie ogólnym wyznaczono strefy produkcji rolnej oraz strefy otwartej, umożliwiające dalszy rozwój funkcji rolnej, przy jednoczesnym ograniczeniu rozpraszania zabudowy niezwiązanej z rolnictwem.

Ze względu na brak wyraźnie wykształconych struktur miejskich, nie wyodrębnia się krajobrazów miejskich o istotnym znaczeniu. Zabudowa mieszkaniowa ma głównie charakter zagrodowy lub skupiony w obrębie istniejących jednostek osadniczych.

4.6. Opracowanie ekofizjograficzne

Plan ogólny uwzględnia uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego w następujący sposób

Uwarunkowania przyrodnicze – Gmina Stara Błotnica charakteryzuje się znacznym udziałem terenów otwartych (ok. 87,63% powierzchni), które odgrywają istotną rolę w kształtowaniu krajobrazu rolniczego oraz zapewnieniu ciągłości powiązań przyrodniczych. Obszar gminy ma w przeważającej części charakter rolniczy, z niewielkim udziałem terenów leśnych występujących w postaci kilku rozległych kompleksów. Na terenie gminy występują pomniki przyrody oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki, obejmujący cenne przyrodniczo tereny dolinne i krajobrazowe. Brak jest natomiast innych form ochrony przyrody o wyższej randze, takich jak parki narodowe, parki krajobrazowe, rezerваты przyrody czy obszary Natura 2000. Istotnym elementem struktury przyrodniczej są doliny cieków wodnych oraz zadrzewienia śródpolne, które pełnią funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych. Tereny te, ze względu na swoje walory przyrodnicze i krajobrazowe, wymagają zachowania oraz ograniczenia intensywnej zabudowy.

Obszary zagrożenia powodziowego w południowej części gminy zostały wyłączone z nowych inwestycji. W strefach zalewowych dopuszczono jedynie modernizację istniejącej zabudowy, po uzgodnieniu z Wodami Polskimi. Oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne oraz gleby będą miały charakter lokalny i tymczasowy, głównie w fazie realizacji inwestycji.

Rozwój zabudowy przewidziany jest w obrębie istniejących miejscowości i terenów już przekształconych antropogenicznie. Dominować będzie zabudowa zagrodowa, bez wyznaczania stref zabudowy wielorodzinnej. Projekt POG nie przewiduje nowych tras komunikacyjnych o znaczeniu regionalnym ani krajowym – strefa

źródło	wartość	oznaczenie	jednostka	wzór	opis
[wynikowe]	1082	CHmin	[/]	CHmin = ZAP * 70%	minimalna chłonność stref mieszkaniowych
[wynikowe]	2009	CHmax	[/]	CHmin = ZAP * 130%	maksymalna chłonność stref mieszkaniowyc
[wynikowe]	1545	ZAP	[/]	ZAP = M20 - (PUM0/ P20)	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
GUS - 2040	5247		[/]		prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną
[wynikowe]	5509	M20	[/]		prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%
GUS 2023	158 552	PUM0	[m2]		łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
[wynikowe]	40	P20	[m2]		przyjęta prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca
[wynikowe]	35,1	P20 -1	[m2]	P20 = 3P0 – 2P–10	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona sposobem 1.
[wynikowe]	36,2	P20 -2	[m2]	P20 = 2P0 – P–20	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona sposobem 2.
GUS 2023	29,1	P0	[m2]		powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi
GUS 2013	26,1	P-10	[m2]		powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
GUS 2003	22,0	P-20	[m2]		powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
Polska w liczbach	3,47		[/]		średnia liczba osób na jeden dom

komunikacyjna obejmuje istniejące korytarze dróg ekspresowych, głównych i zbiorczych. Nowe drogi będą miały charakter lokalny, związany z obsługą nowych terenów zabudowy, co minimalizuje ryzyko istotnych oddziaływań na środowisko.

Oddziaływania na zdrowie ludzi związane z hałasem, emisją zanieczyszczeń powietrza i promieniowaniem elektromagnetycznym będą ograniczone. Brak nowych dróg szybkiego ruchu i kolei oznacza, że klimat akustyczny gminy pozostanie stabilny, a poziom hałasu nie przekroczy wartości normatywnych. Emisje zanieczyszczeń będą wynikały głównie z lokalnego wzrostu liczby pojazdów i indywidualnych źródeł ciepła, jednak ich skala nie będzie znacząca.

Przyjęcie planu ogólnego umożliwia planowy rozwój gminy w oparciu o istniejące struktury zabudowy, przy jednoczesnej ochronie terenów otwartych. Projekt POG zakłada wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy dostosowanych do lokalnych uwarunkowań.

4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, prognozowana liczba mieszkańców w perspektywie dwudziestoletniej została określona na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) i wynosi 5247 osób.

Dane dotyczące historycznych oraz obecnych parametrów lokali mieszkalnych również zostały pozyskane z GUS. Na ich podstawie obliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca gminy. Wartości różniły się w zależności od metody obliczeniowej (spośród dwóch dostępnych w Rozporządzeniu), dlatego przyjęto wyższą wartość, wynoszącą 36 m² na mieszkańca. Całość danych służących obliczeniu Zapotrzebowania przedstawione zostało w formie tabelarycznej.

Na tej podstawie oszacowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, które wynosi 1545 osób. W związku z tym docelowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym powinna mieścić się w przedziale 1082–2009 mieszkańców.

