

**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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XLI.280.2022 Rady Gminy Stara Błotnica z dnia 21 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Błotnica Stara, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stara Błotnica uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wstępne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Błotnica Stara 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 dotyczącego sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 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 – należy przez to rozumieć ustalony w planie i odnoszący się do terenu sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej lub jej części;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć określoną na rysunku planu linię, która ogranicza rozmieszczanie w ramach terenu budynków i wiat, przy czym, przy czym ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą wykraczających poza tę linię o nie więcej niż 2 m i zlokalizowanych w granicach terenu pozwalającego na ich usytuowanie schodów zewnętrznych i pochylni, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów i gzymsów, balkonów i loggii, wykuszy oraz pozostałych elementów wystroju architektonicznego;
- 4) 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;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych mniejszym lub równym 12°;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

- b) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą dopuszcza się:
- rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania całego budynku;
- 3) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 4) zakazuje się:
- a) składowania, magazynowania, przetwarzania i zbierania odpadów, za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę z zastrzeżeniem, iż przedmiotowe odpady powstały w wyniku działalności dopuszczonej ustaleniami planu a miejsce magazynowania usytuowano w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest dana działalność,
 - b) lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 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;
 - 3) dla terenu oznaczonego symbolem UZ-UE ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- § 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

- 1) obszaru objętego planem zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska”;
- 2) wszelkie działania w ramach obszarów wskazanych w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 75° do 105°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowana jest, zgodnie z rysunkiem planu: strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w której mogą wystąpić ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu wynikające w szczególności z emisji pola elektromagnetycznego i hałasu obejmująca obszar o szerokości 14 m - po 7 m na każdą stronę od osi linii;
- 2) wszelkie działania w granicach strefy, o której mowa w pkt 1 wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi.

10) w zakresie inwestycji dotyczących łączności publicznej ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3. Przepisy szczegółowe

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie nie obejmuje::
 - usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - usług rzemieślniczych,
 - domów opieki społecznej,
 - usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
 - b) zagospodarowanie działki budowlanej poza obiektami i urządzeniami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu oraz niezbędnymi do jego właściwego funkcjonowania dopuszcza realizację:
 - wiat,
 - zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 1,0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - d) geometria dachu:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kątach nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie;
- 4) linię zabudowy: nieprzekraczalną, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren z terenem drogi powiatowej Nr 1133W;
- 5) obsługę parkingową
 - a) minimalna liczba miejsc postojowych:
 - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
 - b) obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc,
 - c) miejsca postojowe, o których mowa w lit. a) i b) należy zapewnić w granicach działki budowlanej związanej z realizacją inwestycji w formie stanowiska na powierzchni terenu.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem UZ-UE ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV.367.2024

Rady Gminy Stara Błotnica

z dnia 1 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Błotnica Stara wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 15 stycznia 2024 r. do 5 lutego 2024 r. - termin składania uwag: do 19 lutego 2024 r.

We wskazanym powyżej okresie nie wniesiono żadnych uwag ani zastrzeżeń do wyłożonego projektu planu miejscowego, prognozy oddziaływania na środowisko oraz procedury związanej z ich opracowaniem.

Mając na uwadze powyższe Rada Gminy Stara Błotnica nie podejmuje rozstrzygnięcia w przedmiotowym zakresie.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Roman Popowicz
Roman Popowicz

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV.367.2024

Rady Gminy Stara Błotnica

z dnia 1 marca 2024 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Roman Popowicz
Roman Popowicz

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 zagospodarowanie Wójt Gminy Stara Błotnica 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 gospodarowania przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne - określone przeznaczenie terenu wraz z właściwymi dla niego zasadami zagospodarowania stanowi ujednoliconą formę dotychczasowych przesądzeń planistycznych, których odzwierciedlenie stanowi istniejące zagospodarowanie obszaru.

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.

Zgodnie z Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Stara Błotnica przyjętą uchwałą Nr XI.77.19 Rady Gminy Stara Błotnica z dnia 29 października 2019 r. stwierdza się:

1) aktualność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stara Błotnica,

2) na obszarze gminy Stara Błotnica nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Należy również zaznaczyć, iż w chwili obecnej na terenie gminy Stara Błotnica obowiązuje zaktualizowana wersja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - przedmiotowe opracowanie uwzględniając aktualne ramy lokalnej polityki przestrzennej stanowi właściwą podstawę do określenia przeznaczenia terenu w ramach ustaleń planu miejscowego.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono w ramach Prognozy skutków finansowych zawierającej informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych wprowadzonych rozwiązań przestrzennych.

Dane uwzględnione w opracowaniu mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na, niezależne od samorządu terytorialnego, uwarunkowania zewnętrzne.

Wykonana symulacja skutków realizacji ustaleń planu wykazała, iż procedowane opracowanie poza kosztami związanymi z procedurą administracyjną nie wywołuje obciążeń finansowych dla budżetu gminy co wynika zarówno z bezpośredniego dostępu do sieci infrastrukturalnych, dopuszczenia realizacji rozwiązań indywidualnych w przedmiotowym zakresie jak również stanu własności obszaru opracowania, który należy do Gminy Stara Błotnica.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Roman Popowicz
Roman Popowicz