

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARA BŁOTNICA

z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w
obróbie 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 uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1. Uchwala 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 dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 - zbiór danych przestrzennych.

§3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu – 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 połaci 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.

§5. Oznaczenia rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:
- a) granica obszaru objętego planem;
 - b) linia rozgraniczająca;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) przeznaczenie terenu określone symbolem literowym:
 - U - teren usług,
 - UZ-UE – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji;
- 2) granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych: Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 215 „Subniecka warszawska”;
- 3) granice, tereny i obiekty wywołujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

§6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) udokumentowane złoża kopalin;
- 3) tereny i obszary górnicze;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 6) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 7) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;
- 8) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 9) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
- a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2 Przepisy ogólne

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu;

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
- a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,

- b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
- c) rysunku planu;
- 2)w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
 - a) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - 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. Szczególne 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.

§12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1)w granicach obszaru objętego planem nie wyróżnia się terenów oraz nie wskazuje lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń technicznych stanowiących elementy składowe układu komunikacyjnego;
- 2)obsługa komunikacyjna zgodnie przepisami odrębnymi z drogi powiatowej Nr 1133W zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

§13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1)budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2)powiązanie istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3)w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z przepisów odrębnych;
- 4)w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
- 5)w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych:
 - wykorzystującej energię aerotermalną,
 - wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
 - zasilanej biomasą;
- 6)w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się pokrycie zapotrzebowania:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7)w zakresie gospodarki ściekami ustala się:
 - a) odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) w przypadku ścieków przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika;
- 8)w zakresie gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi ustala się:
 - a) odprowadzanie:
 - do sieci kanalizacji deszczowej,

- do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- do zbiorników umożliwiających jej powtórne wykorzystanie, w tym co celów ppoż.,
- b) w przypadku wód opadowych i roztopowych przekraczających dopuszczalne wartości substancji zanieczyszczających wymagane jest podczyszczenie do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed wprowadzeniem do odbiornika;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów zgodnie 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:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje realizację usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji w zakresie przedszkola, żłobka, klubu dziecięcego,
 - b) zagospodarowanie działki budowlanej poza obiektami i urządzeniami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu oraz niezbędnymi do jego właściwego funkcjonowania dopuszcza realizację:
 - budowli sportowych i rekreacyjnych, w szczególności placów zabaw,
 - wiat,
 - zieleni urządzonej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy:
 - minimalna: 0,01,
 - maksymalna: 0,25,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%,
 - 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 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - 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.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§16. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stara Błotnica.

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

Przewodniczący Rady Gminy Stara Błotnica