UCHWAŁA NR XI.64.2025.
RADY GMINY STROMIEC
z dnia 25 lutego 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Dobieszyn w Gminie Stromiec

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) w związku z uchwałą Nr V.31.2024 Rady Gminy Stromiec z dnia 30 września 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Dobieszyn w Gminie Stromiec, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Dobieszyn w Gminie Stromiec, zwany dalej „planem", składający się z:

1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
2) rysunku planu, w skali 1 : 2 000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały,
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w postaci elektronicznej, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objęto planem, o którym mowa w ust. 1, wskazano na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do Uchwały Nr V.31.2024 Rady Gminy Stromiec z dnia 30 września 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Dobieszyn w Gminie Stromiec.

§ 2. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, oznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość lokalizowania naziemnych i nadziemnych urządzeń odnawialnych źródeł energii od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a niezdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
4) teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem PEF;

5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV;
6) wymiary.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zasady kształtowania ładu przestrzennego ustala się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
2) realizacja odnawialnych źródeł energii z zachowaniem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej, zabudowy systemami fotowoltaicznymi;
3) ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §12;
4) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i innych nawierzchni zanieczyszczonych, a także ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika, muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
5) tereny nie są normowane akustycznie, w związku z czym nie ustala się obowiązku zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska,
6) obszar planu położony jest w granicach nieudokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka Warszawska oraz Nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna), dla których ustala się ochronę na podstawie przepisów odrębnych;

§ 6. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary, dla których wymagane jest ustalenie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie ustala się wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
2) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
3) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określane według przepisów odrębnych.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym.

1) w planie nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych, wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia: 1000 m^2,
   b) minimalna szerokość frontu: 20,0 m,
   c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV:
   a) szerokość strefy 37,0 m, tj. 18,5m na każdą stronę od osi linii, zgodnie z rysunkiem planu,

b) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;

2) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV w przypadku przebudowy dopuszcza się:

a) zastosowanie linii kablowych układanych w gruncie,

b) zastosowanie linii napowietrznej, pod warunkiem, że nie spowoduje zmiany przebiegu i zwiększenia zasięgu ustalonej strefy ograniczonego użytkowania od tej linii;

3) w przypadku likwidacji sieci lub skablowania uzbrojenia terenu, o których mowa w pkt 1, zakazy dotyczące stref ograniczonego użytkowania przestają obowiązywać.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz zasad obsługi komunikacyjnej terenu ustala się:

1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, nieobjętych opracowaniem,

2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów poprzez drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;

3) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej zgodnie z przepisami Rozdziału 3 niniejszej uchwały;

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) w zakresie uzbrojenia terenu:

a) ustala się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością przebudowy lub rozbudowy,

b) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek na potrzeby lokalizacji infrastruktury technicznej;

2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

a) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki przez naturalną i wymuszoną retencję; przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu,

b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez systemy kanalizacji deszczowej, w tym systemy zbiorcze;

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego:

a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - renta planistyczna, w wysokości 30% dla terenów 1 PEF, 2PEF.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 15. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1PEF, 2PEF, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

2) wysokość zabudowy:

a) dla budowli odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię promieniowania słonecznego – do 6,0m,

b) dla pozostałych budowli do 12,0m;

3) ustala się obowiązek zapewnienie minimum 1 miejsca do parkowania.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów:

1) z dróg publicznych nieobjętych opracowaniem,

2) z dróg wewnętrznych nieobjętych opracowaniem oraz wydzielonych na zasadach określonych w planie;

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stromiec

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

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XI.64.2025
Rady Gminy Stromiec
z dnia 25 luty 2025r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) Rada Gminy Stromiec rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Dobieszyn w Gminie Stromiec nie przewiduje się konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb użytkowników terenu i stanowiących zadania własne gminy Stromiec.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XI.64.2025
Rady Gminy Stromiec
z dnia 25 luty 2025r.

Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie geodezyjnym Dobieszyn w Gminie Stromiec.