projekt

188/XXI/16

Uchwała Nr ..../...../16
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia ..... 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś -Bieniewicka

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.[1]) oraz uchwały Nr XIV/136/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś – Bieniewicka, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś -Bieniewicka, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Obszar planu obejmuje części działek ewidencyjnych nr 130/2, 131/2, 132/2, 133/4, 134/2, 135/2, 136/2, 137/1, 139 i 141 oraz działki ewidencyjne nr 133/2 i 137/2.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U.z 2016r. poz.904 i 961.

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;
5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
6) oznaczenie granicy strefy dopuszczalnej lokalizacji dominanty wysokościowej;
7) skanalizowany rów Rn-10/2;
8) odcinek rowy Rn-10/2 do skanalizowania.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu granice strefy ochrony pośredniej ujęć wody jako elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasady kształtowania krajobrazu;
   4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
   6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
   12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad

ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa..

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **kogeneracji** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
   2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** –należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących obiektami i sieciami infrastruktury technicznej ani miejscem do parkowania, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
      a) realizacji elementów termomodernizacji,
      b) części podziemnych budynków,
      c) wykraczających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy
      d) parterowych portierni, kiosków, śmietników;
   3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
   4) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
   5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
   6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;

7) **przeznaczeniu towarzyszącym**– należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
8) **rotacji miejsc do parkowania** - należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody;
9) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej. Sięgacz jest frontem działki;
10) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub lokale użytkowe w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi, nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującej przekraczanie standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny;
11) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku, obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku, obiektu budowlanego zgodnie z warunkami ustalonymi w planie;
12) **wysokościowej dominancie** – należy przez to rozumieć budynek, budowlę, a także część budynku, budowli, dla której w wyznaczonej na rysunku strefie dopuszcza się wysokość większą niż maksymalna wysokość zabudowy dla pozostałej części danego terenu, lecz nie większą niż ustalona planem.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
   2) tereny infrastruktury technicznej – urządzeń zaopatrzenia w wodę – oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
   3) tereny komunikacji- tereny publicznej drogi zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-Z i 2KD-Z.**

2. Ustala się, że tereny oznaczone symbolem 1KD-Z i 2KD-Z, przeznaczone są dla inwestycji celu publicznego.

§ 7.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.

3. Określa się linie rozgraniczające drogi KD-Z jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 8.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:

a) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń § 5 ust. 1 pkt 2,

b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej dróg tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 9.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
2) od drogi KD-Z, określa się potencjalny zasięg oddziaływania komunikacji kołowej (tereny zagrożone hałasem) pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;
3) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej- określonej w % stosunku do powierzchni działki budowlanej;
4) ustala się zakaz lokalizacji instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska, zwłaszcza takich jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji poza granicą terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz zakaz przekraczania na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
5) ustala się nakaz stosowania zabezpieczeń przeciwhałasowych, w szczególności poprzez realizację ekranów akustycznych sytuowanych wzdłuż granicy z zabudową mieszkaniową;
6) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami charakteryzującymi się brakiem lub niską emisją substancji szkodliwych do powietrza;
7) nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenu UP;

§ 10.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu w tym z zakazem zabudowy:

1) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania i podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
3) dopuszcza się zmianę przebiegu, oznaczonego na rysunku planu skanalizowanego rowu stanowiącego odcinek rowu Rn-10/2, przeprowadzającego wody melioracyjne z terenów sąsiadujących z obszarem planu, pod warunkiem zachowania jego drożności oraz skanalizowanie odcinka tego rowu oznaczonego na rysunku planu.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, ustala się:

1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu:
   a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z drogami w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,
   b) dopuszczenie lokalizowania obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenie UP, pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy,
   c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,
   d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący te obiekty posiada tytuł prawny,
   e) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, remontu i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, w tym również zmiany przekrojów przewodów istniejących,
   f) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;
2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej w ulicy Bieniewickiej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci ∅ 100mm i ∅110 mm, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu,

b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć lokalnych na obszarze planu, w tym z ujęć w terenach 1W i 2W lub z ujęć poza obszarem planu,
c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych i przemysłowych:
a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu do sieci kanalizacji rozdzielczej ∅160 mm usytuowanej w ulicy Bieniewickiej z odprowadzeniem do oczyszczalni w Błoniu poza obszarem planu,
b) do czasu realizacji kanalizacji komunalnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków w Błoniu,
c) dopuszczenie zastosowania innych rozwiązań niż grawitacyjny zrzut ścieków w tym sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (przepompowni),
d) obowiązek podczyszczenia w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych: ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
a) docelowo odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej o średnicy minimum 0,20 m,
b) wody opadowe i roztopowe, do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej mogą być odprowadzane powierzchniowo, na własnym terenie nieutwardzonym, w szczególności: do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych lub zbiorników akumulacyjno - retencyjno - odparowywalnych jako zbiorników naziemnych, podziemnych, do rowów melioracyjnych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ do rowu lub ziemi, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
c) nakaz utwardzenia i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi,
d) wody opadowe i roztopowe pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni przy wprowadzaniu ich do wód lub ziemi muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia,
e) zakaz odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg,
f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu układu sieci NN zasilanego z sieci kablowej 15kV w obszarze planu prowadzonej wzdłuż północnej linii rozgraniczającej drogi KD-Z połączonej z siecią napowietrzną 15 kV prowadzoną poza obszarem planu, z istniejących w obszarze planu wnętrzowych stacji transformatorowych i planowanych

poza obszarem planu stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wnętrzowych,

b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV w liniach rozgraniczających dróg albo na działkach budowlanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą,

c) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energie wiatru), a w szczególności urządzeń kogeneracji;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zasilanie w gaz ziemny siecią rozbiorczą z istniejącego w ulicy Bieniewickiej gazociągu średniego ciśnienia ∅ 60 mm,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

7) w zakresie telekomunikacji:

a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,

b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,

c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej, urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kW lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,

b) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła oraz stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energie wiatru oraz biogazowi,

c) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła;

9) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych:

a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,

b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, z przyległej drogi ul. Bieniewickiej (4107W), w tym z wykorzystaniem dwóch odcinków tej drogi w obszarze planu oznaczonych symbolem 1KD-Z i 2KD-Z;

2) powiązania z ul. Bieniewicką poprzez istniejące i projektowane zjazdy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

3) ustala się powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania jednopoziomowe;

4) dopuszcza się dostęp do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
5) ustala się lokalizacje miejsc do parkowania na działkach budowlanych: na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, w garażach na poziomie terenu albo w garażach nadziemnych;
6) ustala się odpowiednio, minimalną liczbę miejsc do parkowania z uwzględnieniem rotacji:
   a) usługi -1 miejsce do parkowania na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej,
   b) usługi handlu – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni sprzedaży,
   c) obiekty biurowo – administracyjne - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
   d) gastronomia – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
   e) hotele - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
   f) sezonowe obiekty handlowe – 5 miejsc do parkowania na obiekt;
   g) miejsce obsługi podróżnych - 40 miejsc do parkowania na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
   h) obiekty produkcyjne – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 5 miejsc pracy,
   i) składy i magazyny- 3 miejsce parkingowe na 1000 m^2 powierzchni użytkowej,
   j) obiekty infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
7) zasady zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z ustaleniami w pkt 5, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
   k) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
   l) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
   m) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
   d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 10;
8) przy łącznym występowaniu funkcji usługowej, magazynowej i produkcyjnej dopuszcza się zmniejszenie liczby miejsc do parkowania obliczonej ze wskaźników poprzez zastosowanie parametru związanego z rotacją miejsc do parkowania - parametr ten należy obliczać jako liczbę wymaganych miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;
9) realizacja ustaleń planu wymaga zaprojektowania odpowiednich dróg pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13.

1. Dla terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczonego na rysunku planu **UP**, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: usługi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży, biura, usługi hotelowe, usługi gastronomii, obsługa komunikacji, stacja paliw, produkcja, składy, magazyny;

2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona i infrastruktura techniczna;
3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, parkingi.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody i krajobrazu, w tym zasady kształtowania krajobrazu:**
   1) na działce budowlanej ustala się lokalizowanie zespołu budynków o formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   2) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   3) ustala się harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
   4) dopuszcza się nasadzenia szpalerowe wzdłuż dróg;
   5) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 11 pkt 8;
   6) obowiązują odpowiednio ustalenia § 9.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
   1) ustala się lokalizowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 8;
   2) ustala się:
      a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej na, co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 4,8 dla wszystkich kondygnacji, a 4,0 tylko dla kondygnacji nadziemnych,
      c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
      d) maksymalną wysokość zabudowy 20 m, w tym:
         – 20 m dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej,
         – 4,5 m dla budynków gospodarczych, garaży, portierni,
         – do 25m dla dominanty wysokościowej lokalizowanej w obszarze wyznaczonym granicą strefy dopuszczalnej lokalizacji,
      e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
      f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
   3) w zakresie geometrii dachów:
      a) ustala się kąt nachylenia połaci głównych do 42°,
      b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
   4) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
      a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,

b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding, płytek glazury lub blachy falistej,
c) dopuszcza się kolorystykę charakterystyczną dla danego rodzaju inwestycji lub inwestora,
d) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku,
e) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
a) 1500 m^2 dla usług,
b) 2000 m^2 dla obiektów produkcyjnych, magazynów, składów;

6) ustala się zasady realizacji oraz minimalną liczbę miejsc do parkowania odpowiednio z uwzględnieniem ustaleń § 12 pkt. 4, 5, 6 i 7.

4. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
1) ustala się:
a) minimalną powierzchnię działek jak w ust. 3 pkt 5,
b) minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°,
d) zasady ustalone w pkt 1 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne oraz działek z otwartymi rowami odwadniającymi;

2) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

5. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
1) obowiązują ustalenia, o których mowa w § 10;
2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej.

6. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
1) obsługa komunikacyjna odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 1,2 i 8;
2) dopuszcza się:
a) obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m z zapewnieniem każdej nowej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m (plac do zawracania dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60 m),
b) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic przy skrzyżowaniu 5m x 5m;

3) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna.

7. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

8. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

9. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:** na poziomie 20 %.

§ 14.

1. Dla terenów infrastruktury technicznej – urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczonych na rysunku planu **1W** i **2W**, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – urządzenia zaopatrzenia w wodę (w szczególności ujęcie wody, studnie) z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna inna niż wymieniona w pkt. 1.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
   1) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5%;
   2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy-0,01;
   3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy-0,8;
   4) wysokość zabudowy: nie więcej niż 6 m;
   5) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
   6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
   7) obowiązując odpowiednio ustalenia § 9.

3. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
   1) ustala się minimalną powierzchnię działek na 15m $^{2;}$
   2) ustala się, minimalną szerokość frontu działek na 3 m;
   3) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
   4) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   1) obowiązują odpowiednio ustalenia, o których mowa w § 10;
   2) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk;
   3) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

5. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** -odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

6. **Obsługa komunikacyjna i miejsca do parkowania:** odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 12.

7. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – nie określa się.

8. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: na poziomie 0,1%.

§ 15.

1. Dla terenu komunikacji drogowej – publicznej drogi zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu **KD-Z** (droga powiatowa nr 4107W), ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy zbiorczej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: chodniki, rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   ustala się północną linię rozgraniczającą działki drogowej ulicy Bieniewickiej wraz ze zmiennym pasem terenu o szerokości:
   a) 1KDZ od 3m do 3,5m,
   b) 2KDZ od 1,4m do 2,5m;
   c) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną,
   d) dopuszcza się realizację drogi dla rowerów,
   e) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   zakazuje się realizacji obiektów nie związanych: z drogą, infrastrukturą techniczną (w tym ponadlokalną i lokalną) i z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** -odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 11.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – nie określa się.

6. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**: na poziomie 0,1%.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 16.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś uchwalonego uchwałą Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 listopada 2007 r. Nr 222, poz. 6393 oraz ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr 61/IX/2000 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2000 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 303 poz. 8037 z dnia 4 grudnia 2003 r.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 18.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Błonie.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś –Bieniewicka"** sporządzony został na podstawie uchwały Nr XIV/136/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 grudnia 2015 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś –Bieniewicka.

Przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zastąpi obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś uchwalony uchwałą Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 listopada 2007 r. Nr 222, poz. 6393 oraz zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie uchwalone uchwałą Nr 61/IX/2000 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2000 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 303 poz. 8037 z dnia 4 grudnia 2003 r.

Obszar wskazany uchwałą Nr XIV/136/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 grudnia 2015 r. do sporządzenia wymienionego planu, obejmuje teren już zainwestowany. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Obszar planu położony jest przy powiatowej ulicy Bieniewickiej we wsi Błonie Wieś i obejmuje części działek ewidencyjnych nr 130/2, 131/2, 132/2, 133/4, 134/2, 135/2, 136/2, 137/1, 139 i 141 oraz działki ewidencyjne nr 133/2 i 137/2.

Celem sporządzonego planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania, a także dokonanie zmian w zakresie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - ustala się następujące tereny:

1) teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
2) tereny infrastruktury technicznej – urządzeń zaopatrzenia w wodę – oznaczone na rysunku planu symbolem **W**;
3) tereny komunikacji- tereny publicznej drogi zbiorczej - oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD-Z i 2KD-Z.**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2016r., poz. 778późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r. Studium obszar objęty sporządzanym planem ustala jako tereny UP o wiodącej funkcji usługowej, produkcyjnej i składów. Obszar objęty planem jest zainwestowany.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.), uwzględniając:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W obszarze planu nie występują grunty leśne. W planie nie występują obszary chronione z ustawy o ochronie przyrody,
4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
5) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,
6) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wniosek właścicieli gruntów,
7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,
8) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,
9) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, a do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej Miasta Błonia,
11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta,
12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Nie określono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ w obszarze planu takie elementy nie występują.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uwzględniając interes publiczny mieszkańców Błonia Wsi, nie naruszono nadmiernie interesów osób składających uwagi do projektu planu. Ustalono ograniczenia oddziaływania na środowisko.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający pracownikom zakładu maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (w bliskim sąsiedztwie przystanek PKP. ;
3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (w drodze powiatowej ul. Bieniewickiej);
4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
   a) w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), ponieważ obszar planu zalicza się do takich obszarów. Nowa zabudowa uzupełnia istniejącą zabudowę,
   b) jest to obszar charakteryzujący się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej jako plomby zabudowy lub zabudowy wymienianej.

Projekt planu obejmuje w większości działki już zainwestowane, a przestrzenie nie zainwestowane wskazane do zainwestowania uzupełniają istniejącą zabudowę zarówno pod względem przeznaczenia jak i wskaźników zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Sporządzany plan miejscowy uwzględnia wyniki „Oceny aktualności Studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie" przyjętej uchwałą Nr XLVIII/394/2014. Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 października 2014 r.

Uwzględniając aspekty środowiskowe oraz położenie w strefie zurbanizowanej i urbanizowanej z dobrymi powiązaniami komunikacyjnymi, realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Błonie.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu sporządzona została prognoza skutków finansowych. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu może wpłynąć korzystnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy m.in. poprzez: zwiększenie wpływów z podatku od nieruchomości, ewentualne wpływy z renty planistycznej.

Wielkości przyjęte do obliczeń w prognozie skutków finansowych mają charakter orientacyjny i mogą ulec zmianie na etapie realizacji planu miejscowego.

Należy również pamiętać, iż w obliczeniach uwzględniono tylko wpływy z części nieruchomości, których przeznaczenie uległo zmianie w związku z opracowaniem nowego planu. Nie uwzględniono natomiast ewentualnego wzrostu od części nieruchomości zainwestowanej, a których przeznaczenie nie uległo zmianie.

Kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na przebudowę z uzupełnieniami budowy urządzeń infrastruktury technicznej poprawią obecną estetykę przestrzeni w tej części gminy. Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje zasady, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 353).

Projekt planu był ważony do wglądu publicznego. W wyznaczonym terminie składania uwag, zgłoszono dwie uwagi, w tym jedną zbiorową. W uwagach poruszono wiele zagadnień. Uwagi nieuwzględnione przez Burmistrza zawiera załącznik nr 2 do uchwały.

Po rozpatrzeniu uwag do projektu planu postanowiono o przedłożeniu projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miejskiej w Błoniu celem jego uchwalenia.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr ..... / 16
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia ..... 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś -Bieniewicka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016, poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska w Błoniu przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś -Bieniewicka

L.P	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Błonia w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Błoniu sprawie rozpatrzenia uwag	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7	8.	9.	10.
Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbyło się w dniach od 21 lipca 2016 r. do 12 sierpnia 2016 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 26 sierpnia 2016r. W ustalonym terminie zgłoszono dwie uwagi do obszaru planu, w tym jedną uwagę zbiorową.									
1.	2.08. 2016r.	Uwaga zbiorowa	j.n.	Do terenu UP	UP		1+ 2+ 3+ 4+ 5+		

	Wnoszą o: 1. Zwiększenie współczynnika terenów zielonych z obecnych 10% do 25% i stworzenie pasa zieleni ochronnej-izolacyjnej wokół istniejącego zakładu 2. Zmniejszenie współczynnika zabudowy do max 75%. 3. Rozpatrzenie możliwości budowy lokalnej oczyszczalni ścieków, która umożliwiłaby utylizacje ścieków poprodukcyjnych. 4. Sporządzenie przez zewnętrzną niezależną firmę operatów wpływów oddziaływania zakładu na środowisko wraz z pomiarami. 5. Stwierdzają, że uciążliwości wytworzone przez zakład obniżają wartość nieruchomości położonych wzdłuż ulicy Bieniewickiej.								
	Uzasadnienie nie uwzględnienia uwag: Ad.1.Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej ustalono w projekcie planu zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie. Powierzchnia biologicznie czynna odnosi się do takiej części terenu zakładu, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona. Ad.2 .Uwaga niezasadna. W projekcie planu nie ustalono współczynnika zabudowy, a wskaźnik intensywności zabudowy. Zgodnie z definicją jest to wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy (wszystkich kondygnacji) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Ad.3. Podłączenie zakładu do gminnej oczyszczalni ścieków stwarza gwarancje kontroli właściwego oczyszczania tych ścieków. Ad.4. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz.353) do projektu planu sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko, a nie operaty wpływów oddziaływania zakładu na środowisko wraz z pomiarami. Ad.5.Problematyka obniżenia wartości nieruchomości, wynikająca z ustaleń planu, zwłaszcza nieruchomości położonych poza obszarem planu nie jest przedmiotem postępowania prowadzonego przy sporządzaniu planu. Jest przedmiotem postępowania w trybie administracyjnym po uchwaleniu planu.								
2	12.08 2016	Osoba fizyczna	**jn.**	**Do terenu UP**	UP		+		

	Składający uwagę, ocenia, że zastosowane w projekcie planu parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, czyli ustalona minimalna powierzchnia biologicznie czynna na poziomie 10% oraz ustalona wysokość zabudowy do 20 m z dominantą do 25m są większe niż w obowiązujących, dla tego terenu, planach zagospodarowania uchwalonych uchwałą Nr 61/IX/2000 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2000 r.. oraz uchwałą Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r.. W planie zagospodarowania z 2000r. ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na poziomie 20%, a maksymalną wysokość zabudowy do 12m. Zgłaszający uwagę, uważa, że tak intensywna zabudowa wpłynie negatywnie na cenę oraz zainteresowanie zakupem działek sąsiednich, w tym działek zgłaszającego uwagę (działki ew. nr 147/1,147/2,147/3,147/4,147/5, 147/6,147/7,147/8,147/9, 147/10). Sąsiedztwo zakładu stanowi dużą uciążliwość dla sąsiedniej mieszkaniowej zabudowy poprzez: hałas, odory, cykliczne zanieczyszczanie wód gruntowych i gleby, zanieczyszczanie powietrza i ruch ciężkich samochodów. Zdaniem zgłaszającego uwagę zmiany ustalone w projekcie planu są znaczące. Zgłaszający uwagę odnosi się również do ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko. Zdaniem zgłaszającego uwagę, w bezpośrednim sąsiedztwie zakładu znajduje się gęsta zabudowa mieszkaniowa, a prognoza odnosi się do tego faktu bardzo ogólnie. Wnioski prognozy nie są poparte szczegółową analizą. Zgłasza więc uwagę do prognozy.
	Uzasadnienie nie uwzględnienia uwagi: Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu są zgodne z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Obszar planu obejmuje teren istniejącego czynnego zakładu.. Zainwestowanie na terenie zakładu w zakresie powierzchni biologicznie czynnej w stanie istniejącym kształtuje się na poziomie 10-20% . Zgodnie z polityką przyjętą dla tego terenu w Studium , nie ustalono likwidacji tego zakładu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego oraz ochrony środowiska, żadna inwestycja nie może być uciążliwa dla otoczenia., a prowadzona działalność nie może powodować przekraczanie standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny. W planie ustalono, zakaz lokalizacji instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska, zwłaszcza takich jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji poza granicą terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz zakaz przekraczania na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich. Ustalenia żadnego planu nie mogą dopuszczać szkodliwego oddziaływania poza granicą terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Wnioski w prognozie ustalono uwzględniając powyższe ustalenia w projekcie planu. Projekt planu nie akceptuje uciążliwego oddziaływania zakładu. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 51 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz.353) do projektu planu sporządza się prognozę oddziaływania na środowisko, a nie operaty wpływów oddziaływania zakładu na środowisko wraz z pomiarami. Problematyka obniżenia wartości nieruchomości wynikająca z ustaleń planu, zwłaszcza nieruchomości położonych poza obszarem planu nie jest przedmiotem postępowania prowadzonego przy sporządzaniu planu. Jest przedmiotem postępowania w trybie administracyjnym po uchwaleniu planu.

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały Nr ../.../16
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia ..... 2016r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś -Bieniewicka

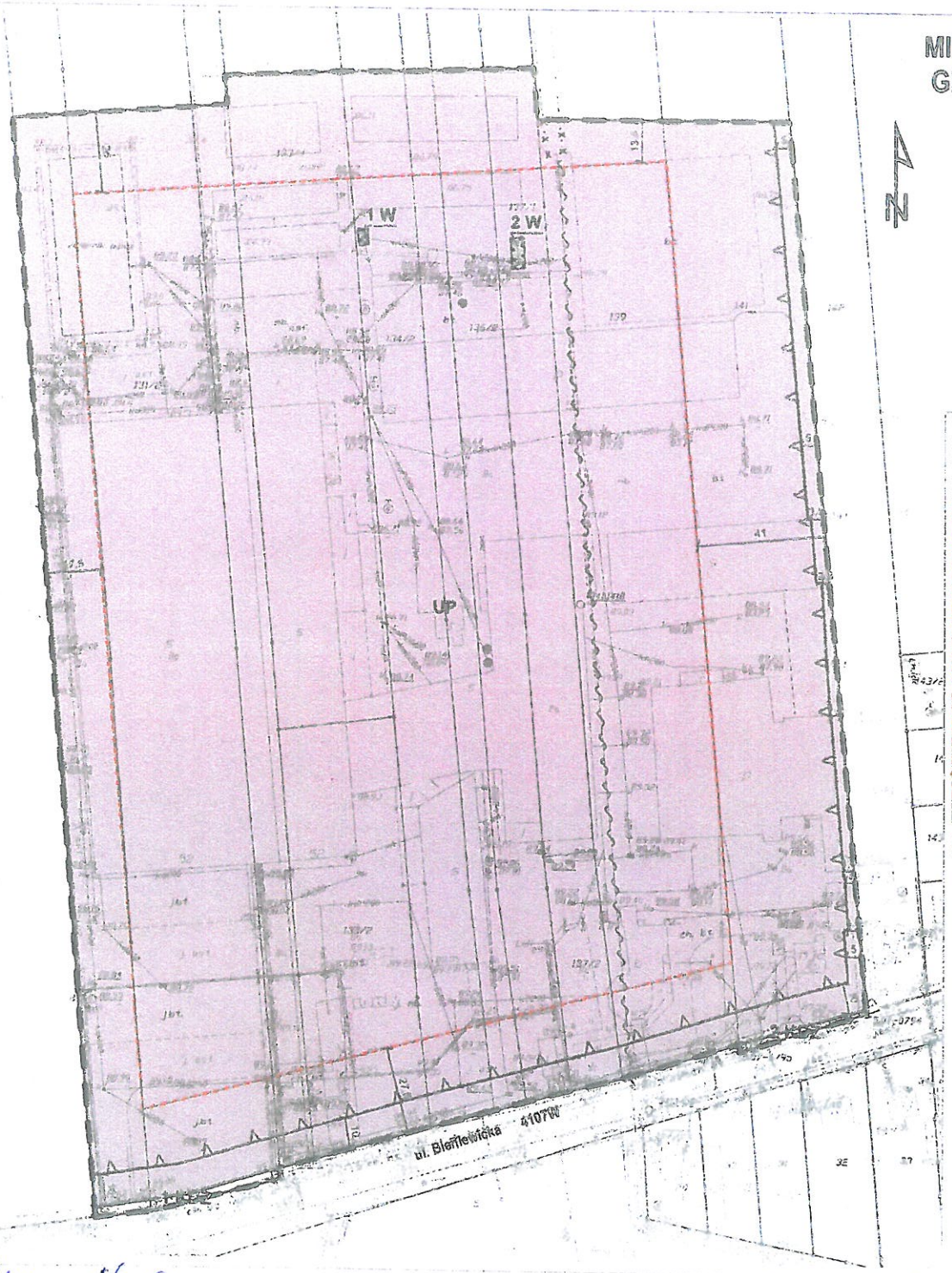
W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) stwierdza się, że po stronie Gminy Błonie nie występują zobowiązania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i są wynikiem uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś -Bieniewicka

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE DLA CZĘŚCI WSI BŁONIE WIEŚ - BIENIEWICKA

RYSUNEK PLANU
SKALA 1: 1 000

N

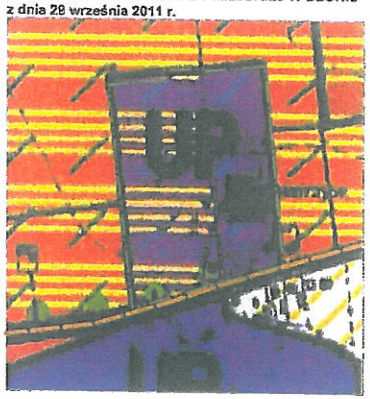
0 50 100 200 Metrów



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
Z DNIA .....

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE

UCHWAŁA NR XIII/71/11 RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU z dnia 29 września 2011 r.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM PLANU MIEJSCOWEGO

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa

zabudowa wielofunkcyjna

zabudowa usługowa, produkcyjna, składy i magazyny, bazy transportowe

teren kolejowy

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

droga zbiorcza KZ

projektowana ścieżka rowerowa

TERENY ZAMKNIĘTE

granica i obszar terenów zamkniętych - kolejowych

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

istniejące linie elektroenergetyczne 110kV, 220kV i 400kV wraz z zasięgiem oddziaływania

OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

POZOSTAŁE OZNACZENIA

tereny zmeliorowane

granica opracowania studium

(A) tereny miasta Bronic wyłączone z opracowania

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI ELEMENTÓW ZAGOSPODAROWANIA

LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE

UP TEREN USŁUG, OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

W TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ URZĄDZEŃ ZAOPATRZENIA W WODĘ

KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ

GRANICE LOKALIZACJI DOMINANTY WYSOKOŚCIOWEJ ZE STREFĄ DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI

ODCINEK ROWU Rn-10/2 DO SKANALIZOWANIA

RÓW Rn-10/2 SKANALIZOWANY

INFORMACJE

GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH OKREŚLONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

GRANICE STREFY OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WODY

Burmistrz Błonia

GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Anna Markert Nr OIU WA-122

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Natalia Brzostek
mgr inż. Aleksandra Niebrzydowska-Maciewicz Nr OIU WA-440
tech. Urszula Ogiędzka
mgr inż. Monika Popławska Nr OIU WA-441
mgr inż. Krzysztof Żglarski Nr OIU WA-421