Rada Miejska w Błoniu
05-870 Błonie, Rynek 6
tel.fax 22 7526333

UCHWAŁA NR XXI/194/16
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia 5 września 2016r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446) i art. 20 ust.1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm.), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015r. poz.774 z późn. zm) oraz Uchwały Nr XVI/110/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/71/2011 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej, zwany dalej Planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku Planu obowiązują następujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenia obszarów – określone symbolem;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolami na rysunku planu;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu;
4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
7) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

§5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) symbol MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumie zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w interpretacji wg przepisów odrębnych wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną, i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;

2) symbol U – tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków usługowych w tym dla usług świadczonych na rzecz ludzi wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną, i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu ;

3) symbol MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w interpretacji wg przepisów odrębnych, mieszkalno-usługowych o funkcji mieszkalnej i usługowej stosownie do potrzeb, budynków usługowych w tym budynków z zakresu użyteczności publicznej wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną, i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się warsztaty samochodowe powyżej dwóch stanowisk i bazy transportowe, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

4) symbol MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki w których wydziela się więcej niż dwa lokale mieszkalne), lub budynków mieszkalno-usługowych o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej stosownie do potrzeb wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną, i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;

5) symbol MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki w których wydziela się więcej niż dwa lokale mieszkalne), budynków mieszkalno-usługowych o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej stosownie do potrzeb, budynków usługowych wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną, i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się warsztaty samochodowe powyżej dwóch stanowisk i bazy transportowe, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

6) symbol ZPU – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji, kultury, oświaty, nauki, gastronomii, turystyki oraz budynków usługowych towarzyszących wymienionym funkcją z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, obiektami małej architektury, urządzeniami służącymi rekreacji, infrastrukturą techniczną, alejkami, drogami rowerowymi, miejscami do parkowania, dojazdami, przy spełnieniu pozostałych warunków planu;

7) symbol ZPw – teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni z wodą powierzchniową oraz obiektami małej architektury, alejkami, drogami rowerowymi, urządzeniami służącymi rekreacji, infrastrukturą techniczną, miejscami do parkowania, dojazdami, przy spełnieniu pozostałych warunków planu;

8) symbol KDG – teren drogi publicznej klasy głównej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

9) symbol KDL – tereny drogi publicznej klasy lokalnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

10) symbol KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

11) symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy służących obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

12) symbol Kx – tereny ciągów pieszych;

13) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - brąz, czerwień, grafit i czerń oraz odcienie wymienionych kolorów, elewacji z wyłączeniem cokołu – odcienie pastelowe;
2) ustala się zakaz stawiania od strony dróg, ogrodzeń o prefabrykowanych żelbetowych przęsłach;
3) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki budowlanej, minimalna odległość ogrodzenia od terenów o symbolu WS - 1.5m;
4) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg 1,9 m;
5) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5m^2;

§7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
2) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyłączeniem terenów o symbolu U, dla których nie obowiązuje powyższy zakaz, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
3) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
4) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
5) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
6) tereny o symbolu MN zalicza się do „terenów mieszkaniowych jednorodzinnych", natomiast tereny o symbolu MNU, MWU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych", tereny o symbolu MW zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego" stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;

7) w terenach o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU w bezpośrednim sąsiedztwie z drogą krajową w projektowanych budynkach mieszkalnych zaleca się zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zabezpieczające obiekty od uciążliwości akustycznej od drogi krajowej nr 92 (typu zwiększona izolacyjność okien), zgodnie z obowiązującymi normami;
8) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
9) w obszarze objętym niniejszym planem występuje teren zmeliorowany zgodnie z rysunkiem planu.

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Współczesnej - na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów kształtowania tych obszarów.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne

1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu i poniższymi ustaleniami:
   a) od południowej granicy planu stanowiącej północną linię rozgraniczającą drogi publicznej przyległej do niniejszego planu – 10,0m,
   b) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDG – 8,0m i 5,0m zgodnie z rysunkiem planu,
   c) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDL – 8,0m, 6,0m, 5,0m zgodnie z rysunkiem planu,
   d) od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych o symbolu KDD – 6,0m, 5,0m, 4,0m zgodnie z rysunkiem planu,
   e) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu KDW – 6,0m, 5,0m, 4,0m zgodnie z rysunkiem planu,
   f) od ciągów pieszych o symbolu Kx – 4,0m, 3,0m zgodnie z rysunkiem planu,
2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu 1ZPU w terenie o symbolu MWU - 4,0m zgodnie z rysunkiem planu;
3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu ZPw w terenie o symbolu 2MN i 2MNU – 8,0m zgodnie z rysunkiem planu;
4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu ZPw w terenie o symbolu MWU – 6,0m i 4,0m zgodnie z rysunkiem planu;
5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej tereny o symbolu WS - 3,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
6) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku z wyłączeniem ocieplenia nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi lub od linii rozgraniczającej teren o symbolu ZPw;
7) ustala się zakaz realizacji w budynkach, usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m^2;
8) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg zgodnie z rysunkiem planu, chyba że rysunek planu stanowi inaczej;
9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
10) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1.5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) dla terenu o symbolu MN:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 450m^2,
      - dla zabudowy szeregowej - 250m^2,
   b) dla terenu o symbolu MNU:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 450m^2,
      - dla zabudowy szeregowej - 250m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 900 m^2,
   c) dla terenu o symbolu U - 900m^2,
   d) dla terenu o symbolu MW - 900m^2,
   e) dla terenu o symbolu MWU -1200m^2,
   f) dla terenu o symbolu ZPU - 900m^2;
   g) dla terenu o symbolu ZPw - 900m^2;

12) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, infrastruktura telekomunikacyjna (łączność publiczna), infrastruktura techniczna elektroenergetyczna, obiekty małej architektury i ogrodzenia, do 10,0m.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania:

1) tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków 12,0m (z ograniczeniem do trzech kondygnacji nadziemnych), z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- w gabarytach budynków mieszkalnych jednorodzinnych mogą być realizowane usługi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 2.0,
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0, z wyłączeniem budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których określa się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku, nie dotyczy budynków zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku, nie dotyczy budynków zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV w terenie 2MN, 6MN z możliwością jej remontu oraz przebudowy,
- w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV w terenie 2MN, 6MN obowiązują ustalenia §14, ust. 5 pkt 3,

2) tereny o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU, 13MNU:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
- usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalno-usługowych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej stosownie do potrzeb, jako odrębne budynki usługowe,
- maksymalna wysokość budynków 12,0m (z ograniczeniem do trzech kondygnacji nadziemnych), z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 2.4,
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z wyłączeniem budynków usługowych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których określa się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku, nie dotyczy budynków zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV i 15kV,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku, nie dotyczy budynków zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV i 15kV,

- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (w terenie 8MNU, 10MNU) i 15kV (w terenie 3MNU) z możliwością jej remontu oraz przebudowy,
- w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV w terenie 8MNU, 10MNU, obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,
- w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV w terenie 1MNU, 2MNU, 3MNU, 6MNU obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 4,

3) tereny o symbolu 1U, 2U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji LPG w terenie 1U z możliwością remontu, przebudowy oraz rozbudowy zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8,
- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40^0, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

4) tereny o symbolu 3U, 4U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8,
- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40^0, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku,

5) tereny o symbolu 1MW, 2MW:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej,
- usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalno-usługowych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej stosownie do potrzeb,
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum10% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 2.8,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku,

6) teren o symbolu MWU:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się tworzenie działki o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
- usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalno-usługowych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej stosownie do potrzeb, jako odrębne budynki usługowe,
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 2.4
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25^0 do 45^0,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,

7) tereny o symbolu 1ZPU, 2ZPU:

a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury z alejkami i urządzeniami terenowymi służącymi rekreacji,
- ustala się zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- maksymalna wysokość budynków oraz obiektów małej architektury 10,0 m,
- powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 0.9,
- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40^0, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub przekryć łukowych,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,

8) teren o symbolu ZPw:

a) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych z możliwością ich przebudowy lub likwidacji,
- dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 6,0m z alejkami i urządzeniami terenowymi służącymi rekreacji,
- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 30^0
- ustala się zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki budowlanej,
- fragment terenu o symbolu ZPw położony jest w zasięgu oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV i 15kV zgodnie z rysunkiem planu - zagospodarowanie tego fragmentu terenu wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii ustalonych przepisami odrębnymi;

9) tereny o symbolu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS:

a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
- dopuszcza się poprzeczne przekrycie cieku wodnego, celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną;

10) teren o symbolu KDG:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy głównej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- fragment istniejącej drogi,
- szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5m, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi głównej,

11) teren o symbolu 1KDL:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejąca droga,
- szerokość zmienna wg stanu istniejącego przy czym najmniejsza szerokość wynosi 13,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej,

12) teren o symbolu 2KDL:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- fragment istniejącej drogi,
- szerokość zmienna wg stanu istniejącego przy czym najmniejsza szerokość wynosi 7,5m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej,

13) tereny o symbolu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD:

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- drogi dojazdowe, szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej
- 1KDD – istniejąca droga o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 8,0m w liniach rozgraniczających,
- 2KDD – istniejąca droga, poszerzona, szerokości zmiennej, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 7,5m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3KDD – istniejąca droga o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 8,0m w liniach rozgraniczających,
- 4KDD – istniejąca droga o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 8,5m w liniach rozgraniczających,
- 5KDD – droga projektowana o szerokość 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem manewrowym 20,0m x 20,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- 6KDD – istniejąca droga o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 11,5m w liniach rozgraniczających,

14) tereny o symbolu 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW:

a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- 1KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW - drogi wewnętrzne istniejące o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 12KDW - drogi wewnętrzne istniejące o szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3KDW – droga wewnętrzna istniejąca o szerokości 8,0m i 5,5m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6KDW - droga wewnętrzna istniejąca o szerokości 8,5m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 13KDW- droga wewnętrzna istniejąca o szerokości 6,0m i 6,5m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w drogi posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych.

15) tereny o symbolu 1Kx, 2Kx:

a) przeznaczenie – tereny ciągu pieszego
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejące ciągi piesze,
- szerokość 4,0m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w ciągi piesze posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych.

16) teren o symbolu 3Kx:

a) przeznaczenie – teren ciągu pieszego
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejący ciąg pieszy,
- szerokość 3,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w ciąg pieszy posiada bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, - w obszarze objętym niniejszym Planem nie występują przedmiotowe tereny i obiekty.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
1) Nowo tworzone działki powstałe w wyniku scalania i podziału:
a) dla terenu o symbolu MN:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 800m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min.14,0m i powierzchni min. 450m^2,
- dla zabudowy szeregowej - szerokość frontu działki min. 6,0m i powierzchni min. 250m^2,
b) dla terenu o symbolu MNU:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 800m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0m i powierzchni min. 450m^2,
- dla zabudowy szeregowej - szerokość frontu działki min. 6,0m i powierzchni min. 250m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 900 m^2,
c) dla terenu o symbolu U - szerokość frontu działki min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2;
d) dla terenu o symbolu MW - szerokość frontu działki min. 20,0m i powierzchni min.900m^2;
e) dla terenu o symbolu MWU - szerokość frontu działki min. 20,0m i powierzchni min.1200m^2;
f) dla terenu o symbolu ZPU - szerokość frontu działki min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2;
g) dla terenu o symbolu ZPw - szerokość frontu działki min. 20,0m i powierzchni min.900m^2;
2) Nowo tworzone działki powstałe w wyniku scalania i podziału powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi istniejące lub poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 8,0m;
3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45 - 135° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach,

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
1.Komunikacja.
1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne objęte planem oraz drogi przyległe, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta.
2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
a) drogi publiczne określone niniejszym Planem symbolami KDG, KDL, KDD,
b) drogi wewnętrzne określone niniejszym Planem symbolami KDW,
c) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem o min. szerokości 8,0m,
d) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu.
3) ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca do parkowania dla samochodów w ilości min.:
a) dla zabudowy jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu),
b) dla zabudowy wielorodzinnej: 0,75 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu), z czego nie mniej niż jedno stanowisko należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
c) dla funkcji usługowej: 1 msc/200 m^2 pow. użytkowej lub 4 msc/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 msc. na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
d) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy danego terenu;

2.Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta.
2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę techniczną w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, przełożenia (zmiany przebiegu), rozbudowy, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń i warunków planu;
3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,

3.Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;
2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

4. Odprowadzenie ścieków:

1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe, realizowane zgodnie z przepisami odrębnym;
2) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 100mm;
4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;
5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,
2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
3) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Janów-Ołtarzew obejmujący pas terenu po 25,0m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 25,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
4) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obejmujący pas terenu po 7,5m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5m od osi w/w linii, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
5) przy projektowaniu nowych linii elektroenergetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Telekomunikacja:

1) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;
2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20mm, lub z innych źródeł;
2) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

8. Zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła; dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

9. Gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów, wstępnego magazynowania, do czasu przekazania jednostkom, które zajmują się gospodarowaniem odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

1) w obszarze niniejszego planu zachowuje się istniejący cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV relacji Janów – Ołtarzew) oraz dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej niezależnie od przeznaczenia terenów i ustala, się że granice rozmieszczenia tych inwestycji pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny wyodrębnione w obszarze planu,
2) ustala się, że granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu dróg publicznych pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu KDL, KDD,
3) ustala się, że granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu dróg publicznych pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu o symbolu KDG,

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem; nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 17. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDG, KDL, KDD, KDW, WS, ZPU, ZPw, Kx w wysokości – 0%, dla obszarów o symbolu MN w wysokości - 10%, dla obszaru o symbolu MNU, MW, MWU w wysokości - 12%, dla obszarów o symbolu U w wysokości – 20%.

§ 18. Traci moc uchwała Nr VI/28/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie dla terenu ograniczonego ul. Powstańców, Sochaczewską, zachodnią i północną granicą miasta, ulicą Staszica - w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr XXI/194/16
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia 5 września 2016r.

Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 – z późn. zmianami) Burmistrz rozpatrzył uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej do publicznego wglądu w okresie od 27.02.2015r. do 27.03.2015r., jak również w terminie od dnia zakończenia okresu wyłożenia do 17.04.2015r., do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono trzy uwagi.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

1. **Osoba fizyczna,**

Uwaga dotyczy zmiany w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową z możliwością wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości 5,0m, która umożliwi podział tej nieruchomości działki ewid. nr 35 .
2) Przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową z możliwością wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości 5,0m, która umożliwi podział tej nieruchomości działki ewid. nr 37.

Ad. 1). Działka ewid. nr 35 jest przeznaczona w projekcie planu pod teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu ZPw.
Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił, ponieważ uwzględnienie jej będzie kolidowało z polityką przestrzenną dla danego terenu oraz z „projektem zagospodarowania terenów Glinianek na potrzeby Centrum Rekreacji i Sportu".
Ponadto przeznaczenie w/w działki pod teren o symbolu ZPw jest kontynuacją polityki przestrzennej z obowiązującym planem, w którym działka przeznaczona jest pod teren zieleni urządzonej i wód otwartych o symbolu ZP,WS.

Ad. 2). Działka ewid. nr 37 jest przeznaczona w projekcie planu na głębokość 90,0m od drogi krajowej nr 92 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę usługową o symbolu 2MNU, natomiast pozostała część pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną o symbolu 2MN.
W związku z tym, że działka posiada przeznaczenie zawierające się w treści uwagi, należy uznać część uwagi za bezzsadną.

W stosunku do możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości min. 5,0m, Burmistrz Błonia części uwagi nie uwzględnił, gdyż działka posiada dostęp do istniejącej drogi publicznej. Wydzielanie dodatkowej drogi nie ma uzasadnienia społecznego dla gminy, natomiast wydzielanie dróg wewnętrznych jest możliwe na etapie podziału nieruchomości.
Nadmienić należy, iż w obowiązującym planie przebieg drogi wyznaczony był z dwóch działek ewidencyjnych po 5,0m (różnych właścicieli). Droga nie została zrealizowana, a obecnie nie wszyscy właściciele są zainteresowani przebiegiem takiej drogi w planie.

2. **Osoba fizyczna,**

Uwaga dotyczy zmiany w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 4/1 obręb 0006 oznaczonej w projekcie miejscowego planu jako MWU:

1) W zakresie maksymalnej wysokości budynków wnoszę o ustalenie maksymalnej wysokości budynków na poziomie 14,0m.
2) W zakresie dachów budynków wnoszę o uwzględnienie również możliwości realizacji dachów płaskich.
3) Wnoszę o określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenu MWU w wysokości 0%

Ad. 1). Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił, ponieważ uwzględnienie jej będzie kolidowało z polityką przestrzenną dla danego terenu w tym z zasadami zachowania ładu przestrzennego, ponieważ w całym terenie objętym projektem planu, nie przewiduje się zabudowy wyższej niż 12,0m. W przypadku realizacji zabudowy wyższej niż 12,0m, obszar objęty „projektem zagospodarowania terenów Glinianek na potrzeby Centrum Rekreacji i Sportu" utraciłby swoje znaczenie w kreowaniu polityki przestrzennej oraz zakłóciłoby dysproporcje wysokościowe w stosunku do terenów „Glinianek" jak i sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ad. 2). Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił, ponieważ uwzględnienie jej będzie kolidowało z zasadami zachowania ładu przestrzennego, ponieważ ustalenia w tym zakresie nawiązują do charakteru istniejącego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w terenie sąsiednim. W przypadku możliwości realizacji dachu płaskiego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w terenie MWU nastąpi kolizja estetyczna dotycząca zbyt dużej różnorodności w zastosowaniu rodzaju dachu.

Ad. 3). Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił, ponieważ uwzględnienie jej będzie kolidowało z przyjętą zasadą ujednolicenia stawki procentowej w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych terenów.
Plan nie określa czy nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Ponadto dopiero na etapie zbycia nieruchomości będzie weryfikacja całej historii nieruchomości w celu określenia czy po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznego sposobu użytkowania nastąpił wzrost wartości nieruchomości zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. **KOLUMBUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa,**

Uwaga dotyczy zmiany w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o symbolu 1ZPU maksymalnej wysokości budynków z 10,0m na 12,0m.

Ad. 3. Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił, ponieważ uwzględnienie jej nie będzie zgodne z parametrami zawartymi w obecnie obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu, którego

uwaga dotyczy. W obowiązującym studium maksymalna wysokość zabudowy dla obszaru w którym znajduje się teren 1ZPU wynosi 10,0m.

W okresie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej do publicznego wglądu w okresie od 05.10.2015r. do 05.11.2015r., jak również w terminie od dnia zakończenia okresu wyłożenia do 23.11.2015r., do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zgłoszono uwag.

W okresie trzeciego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej do publicznego wglądu w okresie od 01.04.2016r. do 06.05.2016r., jak również w terminie od dnia zakończenia okresu wyłożenia do 31.05.2016r., do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono cztery uwagi.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

1. **Osoba fizyczna,**

Uwaga dotyczy: niewyrażenia zgody na kolejne poszerzenie drogi 2KDD, kosztem działki ewid. nr 7/7, tylko uwzględnienie w projekcie planu osiowego poszerzenia drogi zgodnie z obowiązującym planem.

Ad. 1. Burmistrz Błonia uwagę wniesioną do projektu planu, nie uwzględnił w części dotyczącej powrotu do osiowego poszerzenia drogi ze względu na istniejące zagospodarowanie działek znajdujących po stronie południowej drogi ul. Nadrzecznej oraz po dokonanej analizie szerokości drogi, w której istnieje możliwość pozostawienia ul. Nadrzecznej w mniejszych parametrach niż zostało to określone pierwotnie w projekcie planu.

2. **Osoba fizyczna,**

Uwaga dotyczy: niewyrażenia zgody na kolejne poszerzenie drogi 2KDD do szerokości 10,0m, kosztem działki ewid. nr 7/5, tylko uwzględnienie w projekcie planu osiowego poszerzenia drogi zgodnie z obowiązującym planem.

Ad. 2. Burmistrz Błonia uwagę wniesioną do projektu planu, nie uwzględnił w części dotyczącej powrotu do osiowego poszerzenia drogi ze względu na istniejące zagospodarowanie działek znajdujących po stronie południowej drogi ul. Nadrzecznej oraz po dokonanej analizie szerokości drogi, w której istnieje możliwość pozostawienia ul. Nadrzecznej w mniejszych parametrach niż zostało to określone pierwotnie w projekcie planu.

3. **Osoba fizyczna,**

Uwaga dotyczy: niewyrażenia zgody na jednostronne poszerzenie drogi 2KDD, kosztem działki ewid. nr 7/4, gdyż jest to krzywdzące dla właściciela działki, tylko uwzględnienie w projekcie planu osiowego poszerzenia drogi zgodnie z obowiązującym planem .

Ad. 3. Burmistrz Błonia uwagę wniesioną do projektu planu, nie uwzględnił w części dotyczącej powrotu do osiowego poszerzenia drogi ze względu na istniejące zagospodarowanie działek znajdujących po stronie południowej drogi ul. Nadrzecznej oraz po dokonanej analizie szerokości drogi, w której istnieje możliwość pozostawienia ul. Nadrzecznej w mniejszych parametrach niż zostało to określone pierwotnie w projekcie planu.

4. **Osoba fizyczna,**

Uwaga dotyczy: niewyrażenia zgody na jednostronne poszerzenie drogi 2KDD, kosztem działki ewid. nr 7/3, gdyż jest krzywdzące dla właściciela działki, tylko uwzględnienie w projekcie planu osiowego poszerzenia drogi zgodnie z obowiązującym planem .

Ad. 4. Burmistrz Błonia uwagę wniesioną do projektu planu, nie uwzględnił w części dotyczącej powrotu do osiowego poszerzenia drogi ze względu na istniejące zagospodarowanie działek znajdujących po stronie południowej drogi ul. Nadrzecznej oraz po dokonanej analizie szerokości drogi, w której istnieje możliwość pozostawienia ul. Nadrzecznej w mniejszych parametrach niż zostało to określone pierwotnie w projekcie planu.

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr XXI/194/16
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia 5 września 2016r.

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 14 w/w planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy budżetów na kolejne lata.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalane będzie według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań. Wydatki będą dokonywane w wysokościach i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

Planowanie i dokonywanie wydatków na realizację każdego kolejnego etapu programu wieloletniego poprzedzane będzie analizą i oceną efektów uzyskanych w etapach poprzednich.

Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych gminy.

Przewodniczący Rady
Tomasz Wiśniewski

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie, dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej.

Na podstawie uchwały Nr XVI/110/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 19 grudnia 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie, dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w granicach opisanych w w/w uchwale. Cel opracowania miejscowego planu zawarty był w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Na tym etapie określony został zakres prac planistycznych, który obejmuje: ekofizjografię, prognozę oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko, prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, stan własności w zakresie terenów komunalnych oraz została sporządzona analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium.
Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr VI/28/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie dla terenu ograniczonego ul. Powstańców, Sochaczewską, zachodnią i północną granicą miasta, ulicą Staszica. Granicami projektu planu objęty jest fragment obszaru planu obowiązującego. Na przedmiotowym obszarze zaistniała konieczność korekty przeznaczenia w stosunku do planu obowiązującego w dostosowaniu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Burmistrz Błonia sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przytoczonej ustawy.

Po podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpienie do sporządzenia omawianego planu, Burmistrz Błonia zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił w prasie lokalnej z dnia 13.01.2012 roku i w BIP-ie Urzędu Miejskiego w Błoniu, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planu, a także obwieszczenie tej samej treści umieścił na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miejskim w Błoniu. Do 17.02. 2012 roku został określony termin składania wniosków i uwag. Dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego w Urzędzie Miejskim w Błoniu w trybie art. 39 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. W wyżej wymienionym trybie i okresie nie wpłynęły wnioski i uwagi do dokumentacji planu.

Po terminie czyli 19 listopada 2012 roku, Państwo A. i J. N. złożyli pismo dot. przeznaczenia w projekcie planu działki ewid. nr 35 obr. 05 w Błoniu pod zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej oraz działki ewid. nr 37 częściowo (w odległości około stu metrów od ul. Sochaczewskiej) pod zabudowę usługowo-mieszkaniową (zgodnie z obowiązującym planem), natomiast w dalszej części pod zabudowę jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej i szeregowej.
Ponadto do projektu planu w terminie 13 października 2014 roku, Pani D. J. złożyła pismo dot. zasad i warunków zagospodarowania działki ewid. 4/1 obr. 06 położonej przy ul. Lesznowskiej 15 (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej). Wniosek dotyczył wysokości budynków mieszkalnych do 4 kondygnacji nadziemnych przy zachowaniu maksymalnej wysokości 16,0m, dopuszczeniu zachowania istniejącej zabudowy usługowej w

terenie z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy przy zachowaniu maksymalnej wysokości 16,0m oraz pozostałych parametrów dla terenu działki. Nadto wniesiono o określenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości zgodnej z warunkami technicznymi wynikającymi z rozporządzenia, czyli 4,0m.
W piśmie podkreślano iż wymieniane założenia służyć mają utworzeniu kameralnego osiedla apartamentów, w związku z czym wykonanie dodatkowej kondygnacji (więcej niż dopuszczono w projekcie planu) nie będzie miało negatywnego wpływu na intensywność okolicznej zabudowy. Zabudowania czterokondygnacyjne nawiązywać będą swoją wysokością do istniejących drzew na działkach znajdujących się wokół wnioskowanego terenu, a zatem nie będzie stanowiła dominanty.

Burmistrz Błonia sporządzając projekt planu analizował: wnioski jakie zgłosiły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz warunki środowiskowe w szerokim jego znaczeniu, ekonomiczne i społeczne oraz zapisy studium. Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu nie wpłynęły wnioski i uwagi, dlatego przy konstrukcji planu nie rozstrzygano o rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych z tego tytułu. Burmistrz ustalając przeznaczenie terenów w obszarze planu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym przychylił się częściowo do pisma Państwa A. i J. N. zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Rozwiązania proponowane w planie, wynikające z potrzeb zapewnienia trwałości procesów przyrodniczych, wymagań ochrony środowiska w tym gospodarki wodami, zachowania walorów krajobrazowych, wymagań dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków ich ochrony oraz dostosowania funkcji i intensywności zagospodarowania przestrzennego do warunków przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych oparto o dane zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym (Miasta i Gminy Błonie). Z opracowania wynika, że w granicach planu nie występują: obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną w tym obszary natura 2000, obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary ochrony głównych zbiorników wód podziemnych, strefy ochronne ujęć wód podziemnych, ani obszar planu nie zawiera się w krajobrazie kulturowym, w związku z czym ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki.

W opracowaniu ekofizjograficznym nie stwierdzono również występowania w tym rejonie elementów i składowych przyrody ożywionej i nieożywionej, typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony, w tym w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000.
Występujące wartości środowiskowe, krajobrazowe i zabytkowe nie predestynują obszaru planu do pełnienia funkcji ochronnej jako nadrzędnej w tych zakresach.

Aktualnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, ale biorąc pod uwagę brak istotnych walorów krajobrazowych i kulturowych można prognozować, że przedmiotowy obszar nie zostanie zakwalifikowany do krajobrazu priorytetowego w znaczeniu wg. obowiązujących przepisów. Ponadto art. 12 ust.3 ustawy z dnia 24.04.2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, stanowi, że do projektów planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Obszar objęty planem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie zawiera się w kilku obszarach o kierunkach rozwoju: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, zabudowa wielofunkcyjna, zabudowa usługowa i tereny zieleni.

W związku z powyższym (w tym m.in. zapisami studium.., wnioskami instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, uwarunkowaniami

przyrodniczymi, kulturowymi, zabytkowymi, społecznymi, ekonomicznymi) w obszarze projektu planu wyznaczono tereny pod:

- symbol MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- symbol U – tereny zabudowy usługowej,
- symbol MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- symbol MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- symbol MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- symbol ZPU – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej
- symbol ZPw – teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych
- symbol KDG – teren drogi publicznej klasy głównej
- symbol KDL – tereny drogi publicznej klasy lokalnej
- symbol KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych
- symbol Kx – tereny ciągów pieszych
- symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

Projekt planu z uwagi na występowanie terenów zieleni urządzonej „Glinianek" w zachodniej części planu, wprowadza dodatkowo wzdłuż tego terenu 8,0 m pas bez możliwości zabudowy od południowej linii rozgraniczającej ten teren, który odpowiednio zagospodarowany jako np.; powierzchnia biologicznie czynna, przyczyni się tym samym do wzrostu funkcji przyrodniczej tej części obszaru planu.
Projekt planu mając na względzie wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia wprowadził w obszarze zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Ponadto dla ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyłączeniem terenów zabudowy usługowej o symbolu U. Projekt planu w zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zawiera szereg zakazów i ograniczeń (dotyczących wykluczenia niektórych przedsięwzięć i inwestycji, o których mowa powyżej przy wymogach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia), określa zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną, opartą głównie o zbiorcze systemy w tym zaopatrzenie w wodę, zapewniając na tym etapie zagospodarowania przestrzeni, ochronę środowiska szeroko pojętego, w tym środowisko człowieka.
Ponadto plan ustala, że oddziaływanie uciążliwości akustycznej wynikającej z prowadzonej działalności gospodarczej nie powinno przekraczać granicy działki budowanej, lokalu do których inwestor posiada tytuł prawny dopuszczalnych norm wielkości emisji hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji, na działkach budowlanych sąsiednich, czy w lokalach sąsiednich.

Sporządzona równocześnie prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, akceptuje rozwiązania projektu planu w tym zakresie, nie precyzując uwag, ani rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Ustalone planem przeznaczenie terenów, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są konsensusem pomiędzy zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania, w tym ochrony interesu prawnego nieruchomości w sąsiedztwie, potrzebą ochrony środowiska a potrzebą zmiany wynikającej z oczekiwań właścicieli i korzystnych walorów ekonomicznych przestrzeni podyktowanych sąsiedztwem dobrze rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu.

Istniejący układ sieci wodociągowej jest wystarczający dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
W obszarze planu występują w większości grunty prywatne. Ponadto występują grunty własności Gminy Błonie oraz Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich.

Projekt planu częściowo ogranicza prawo własności fragmentu terenu przeznaczonego pod projektowaną drogę 5KDD oraz poszerzenie części istniejących dróg publicznych podtrzymując część ich przebiegu z planu obowiązującego.

Obszar planu położony jest w północnej części miasta w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
Projektowana w obszarze planu struktura funkcjonalno-przestrzenna zapewnia ład przestrzenny, ponieważ nie odbiega od struktury funkcjonalno-przestrzennej otoczenia, która charakteryzuje się zabudową mieszkaniową oraz usługową, wpływając tym samym na potrzeb interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni.
Rozwój w terenie usług zapewni nowe miejsca pracy, co jest korzystne z punktu widzenia potrzeb interesu publicznego w zakresie przestrzennych uwarunkowań rozwoju rynku pracy.

Rozwiązania przestrzenne bazują na istniejącym układzie komunikacyjnym ponadlokalnym ul. Modlińska, ul. Sochaczewska (przylegająca do obszaru planu) oraz szeregu dróg o charakterze lokalnym i dojazdowym m.in.: ul. Lesznowska. Możliwe, że docelowe zagospodarowanie wpłynie na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Jednakże istniejący układ komunikacyjny jest w stanie zapewnić potrzeby w tym zakresie. Projekt planu wprowadza niewielką zmianę w zakresie poszerzenia istniejących dróg publicznych oraz projektowanej drogi (symbol 5KDD), która dotyczy likwidacji fragmentu drogi i zakończenie jej placem manewrowym w stosunku do jej przebiegu w planie obowiązującym.
Projekt planu zapewnia możliwość realizacji chodników (komunikacji pieszej) oraz dróg rowerowych zarówno w istniejących drogach jak również na terenie „Glinianek" (symbol ZPU i ZPw), umożliwiając przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zapewniając bezpieczeństwo ruchu pieszego i rowerowego, ponadto w tym zakresie w granicach wyodrębnionych terenów istnieje możliwość realizacji dojść, dróg wewnętrznych. Dodatkowo w projekcie planu pomiędzy terenami zabudowy wyznaczono tereny ciągów pieszych, które umożliwiają dogodne przemieszczanie się pieszych do centrum miasta.
W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia na każdy budynek usługowy lub budynek mieszkalny wielorodzinny, minimum jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
Obszar planu zawiera się pomiędzy ponadlokalnymi szlakami komunikacyjnymi miasta oraz gminy Błonie, po której odbywa się publiczny transport zbiorowy, dający mieszkańcom istniejącej oraz projektowanej zabudowy możliwość dogodnego skorzystania z publicznego transportu zbiorowego o charakterze ponadloklanym.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów określając wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: maksymalnej wysokości obiektów budowlanych w tym budynków, adekwatnie do otoczenia, parametry dachów, maksymalny wskaźnik zabudowy (na poziomie 40%-ZPU; 50%-MN; 60%-U,MWU,MNU; 70%-MW), minimalną powierzchnię biologicznie czynną (na poziomie 30%-MN,MNU; 50%-ZPw,ZPU; 20-10%-U; 25%- MWU; 10%-MW), zasady sytuowania budynków w stosunku do dróg, granic planu, terenów zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, terenów zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych, określone jako nieprzekraczalne linie zabudowy, warunki przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego budynku oraz warunki łączenia funkcji w obiektach budowlanych. Zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione ustalenia są wystarczające dla zapewnienia ładu przestrzennego, w zakresie kształtowania czytelnego układu urbanistycznego nawiązującego do otoczenia, oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym korzystnie na kształtowanie krajobrazu lokalnego tej części miasta w tym walory architektoniczne i krajobrazowe.
Projekt panu w § 14 określa zasady rozwoju i potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej. Z braku zapotrzebowania projekt planu nie odnosi się do rozwoju sieci szerokopasmowej, nie wprowadza ograniczeń odnośnie rozwoju łączności publicznej.

Przedmiotowy teren z racji swojej wielkości oraz lokalizacji, nie jest istotny i strategiczny w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie - Uchwała Nr XIII/71/2011 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Założeniem studium...przy określaniu polityki przestrzennej w zakresie struktury funkcjonalno -przestrzennej było zachowanie ukształtowanych struktur przestrzennych i uzupełnianie ich jednorodnymi bądź nie konfliktogennymi funkcjami, celem zachowania ładu przestrzennego. Ustalenia planu przestrzennego przenosząc tę politykę na plan miejscowy, już z zasady przejmują ład przestrzenny.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał procedurom wymaganym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami art. 53 i art. 54 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. Uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia o których mowa w pkt. IV. W związku z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami Burmistrz Błonia zgodnie z wymogami art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w myśl art. 54 ust. 2 i ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zamieścił w prasie lokalnej z dnia 20 lutego 2015 roku, w BIP-ie Urzędu Miejskiego w Błoniu, oraz na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miejskim w Błoniu, obwieszczenie o wyłożeniu omawianego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 27.02.2015r. do 27.03.2015r. Do 17.04.2015r. został określony termin składania uwag.

W okresie wyłożenia jak również w terminie składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy tj. do 17.04.2015r. zgłoszone zostały trzy uwagi.

Pierwsza uwaga dotyczyła zmiany w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego:

1) Przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową z możliwością wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości 5,0m, która umożliwi podział tej nieruchomości działki ewid. nr 35 .
2) Przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową z możliwością wydzielenia drogi wewnętrznej o szerokości 5,0m, która umożliwi podział tej nieruchomości działki ewid. nr 37.

Druga uwaga dotyczyła zmiany w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 4/1 obręb 0006 oznaczonej w projekcie miejscowego planu jako MWU:

1) W zakresie maksymalnej wysokości budynków wnoszę o ustalenie maksymalnej wysokości budynków na poziomie 14,0m.
2) W zakresie dachów budynków wnoszę o uwzględnienie również możliwości realizacji dachów płaskich.
3) Wnoszę o określenie stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenu MWU w wysokości 0%.

Trzecia uwaga dotyczyła zmiany w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu o symbolu 1ZPU maksymalnej wysokości budynków z 10,0m na 12,0m.

Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzeniu podlegają uwagi wniesione do projektu planu. Burmistrz Błonia, nie uwzględnił w/w uwag w projekcie planu. Złożone uwagi wraz z Rozstrzygnięciem Burmistrza Błonia w sprawie rozpatrzenia złożonych uwag, znajdują się w dokumentacji planu.

W związku ze skorygowaniem projektu planu Burmistrz Błonia, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w myśl art. 54 ust. 2 i ust.3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o

udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zamieścił w prasie lokalnej z dnia 25.09.2015 roku, w BIP-ie Urzędu Miejskiego w Błoniu, oraz na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miejskim w Błoniu, obwieszczenie o wyłożeniu omawianego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 05.10.2015r. do 05.11.2015r. Do 23.11.2015r. został określony termin składania uwag.

W okresie drugiego wyłożenia jak również w terminie składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy tj. do 23.11.2015r. nie zgłoszono żadnych uwag.

Po okresie drugiego wyłożenia w projekcie planu doszło do skorygowania zapisów i w związku z tym projekt planu został po raz trzeci wyłożony do publicznego wglądu, gdzie Burmistrz Błonia zamieścił w prasie lokalnej z dnia 24 marca 2016 roku i w BIP Urzędu Miejskiego w Błoniu, ogłoszenie o kolejnym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, a także obwieszczenie tej samej treści umieścił na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miejskim w Błoniu. Projekt planu podlegał wyłożeniu w dniach od 1 kwietnia 2016 roku do 6 maja 2016 roku. Do 31.05.2016r. został określony termin składania uwag.

W okresie wyłożenia jak również w terminie składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy tj. do 31.05.2016r. zgłoszone zostały cztery uwagi.

Pierwsza uwaga dotyczy: niewyrażenia zgody na kolejne poszerzenie drogi 2KDD, kosztem działki ewid. nr 7/7, tylko uwzględnienie w projekcie planu osiowego poszerzenia drogi zgodnie z obowiązującym planem.

Druga uwaga dotyczy: niewyrażenia zgody na kolejne poszerzenie drogi 2KDD do szerokości 10,0m, kosztem działki ewid. nr 7/5, tylko uwzględnienie w projekcie planu osiowego poszerzenia drogi zgodnie z obowiązującym planem.

Trzecia uwaga dotyczy: niewyrażenia zgody na jednostronne poszerzenie drogi 2KDD, kosztem działki ewid. nr 7/4, gdyż jest to krzywdzące dla właściciela działki, tylko uwzględnienie w projekcie planu osiowego poszerzenia drogi zgodnie z obowiązującym planem .

Czwarta uwaga dotyczy: niewyrażenia zgody na jednostronne poszerzenie drogi 2KDD, kosztem działki ewid. nr 7/3, gdyż jest krzywdzące dla właściciela działki, tylko uwzględnienie w projekcie planu osiowego poszerzenia drogi zgodnie z obowiązującym planem .

Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzeniu podlegają uwagi wniesione do projektu planu. Burmistrz Błonia rozpatrując uwagi wniesione do projektu planu, nie uwzględnił w części w/w uwag w projekcie planu. Złożone uwagi wraz z Rozstrzygnięciem Burmistrza Błonia w sprawie rozpatrzenia złożonych uwag, znajdują się w dokumentacji planu.

W związku z uwzględnieniem części uwag, dotyczących zmniejszenia poszerzania drogi ul. Nadrzecznej (2KDD) po północnej stronie a tym samym wprowadzeniem do projektu planu korekty przebiegu północnej linii rozgraniczającej drogi 2KDD w granicach obszaru objętego projektem planu, Projekt planu został ponownie poddany uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi - Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich.

Uwzględnienie części uwag w projekcie planu nie narusza interesu prawnego osób trzecich, w związku z tym projekt planu nie podlegał ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

Postępowanie związane z procedurą wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu (składanie uwag, dyskusja publiczna, rozpatrzenie uwag) jak i postępowanie na etapie przystąpienia do sporządzenia planu (składanie wniosków i uwag itp.) zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, co posiada odzwierciedlenie w dokumentacji planu.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust.2.

Burmistrz Błonia w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonał w 2014 roku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Błonie, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawił Radzie Miejskiej w Błoniu. Rada Miejska w Błoniu chwałą Nr XLVIII/394/14 z dnia 14 października 2014 roku uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie za aktualne, stwierdzając jednocześnie, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego spełniają wymogi przepisów prawa i nie wymagają zmiany w tym zakresie.
Wyniki analiz stanowiący załącznik nr 1 do w/w uchwały, nie wskazuje o potrzebie opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych. Plany obowiązujące (w okresie przeprowadzania analizy) nie wymagają zmiany podyktowanej względami prawnymi, a w trakcie opracowania jest szereg planów miejscowych, których potrzeba sporządzenia wynikała z bieżących potrzeb mieszkańców i zamierzeń inwestycyjnych w tym sprzyjającymi osiąganiu strategicznych celów miasta. Dla terenów, które nie posiadają planów miejscowych, plany te będą sporządzane sukcesywnie w zależności od potrzeb, dotyczy także planów obowiązujących, które mogą ulegać zmianie stosownie do potrzeb inwestycyjnych. Obszar objęty granicami projektu planu posiada obowiązujący plan miejscowy.

Wobec powyższego należy uznać, że sporządzany projekt planu jest zgodny z wynikami analiz, jak również z w/w uchwałą, która stanowi między innymi o aktualności studium, stanowiącego podstawę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennym projektu przedmiotowego planu.

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

Do projektu planu Burmistrz sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z prognozy wynika, że uchwalenie projektu planu bezpośrednio nie generuje obciążeń finansowych Błonia. Oznacza to, że z budżetu miasta będzie realizowany projektowany odcinek drogi publicznej na tyłach terenów „Glinianek". Należy jednak zauważyć, że plan po dokonaniu analizy rezygnuje z fragmentu projektowanej drogi. Obciążenia te równoważą się w kwestii budowy ulicy, a ponadto teren ten jest częściowo własnością gminy. Z budżetu miasta finansowany jest proces planistyczny (sporządzania planu) związany z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu.

IV. Zmiany wprowadzane do projektu planu w toku jego procedowania.

Projekt planu w omówionej wersji poddany został uzgodnieniom i opiniowaniu. Organy i Instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektów planów zgodnie z przepisami obowiązującymi zaopiniowały / uzgodniły w/w projekt planu.
Opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wydane zostały z uwagami, które zostały uwzględnione. Uwagi dotyczyły: braków zapisów w tekście, dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi o symbolu KDG, niezabezpieczenia terenu pod projektowaną drogę serwisową drogi wojewódzkiej nr 579, braku odniesienia się w prognozie oddziaływania na środowisko do lokalizacji zabudowy w zasięgu potencjalnego oddziaływania od drogi krajowej terenów chronionych akustycznie oznaczonych symbolem MNU oraz niespójności zapisu między prognozą oddziaływania na środowisko a tekstem planu. Projekt planu w tym przypadku dostosowany został do zapisów prognozy, gdyż niezgodność ta nastąpiła przez pomyłkę w trakcie edycji tekstu projektu planu.
Uwagi wniesione na etapie opiniowania i uzgadniania przez instytucje, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie są obligatoryjne do opiniowania zostały częściowo uwzględnione.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu zostały złożone trzy uwagi, które nie zostały uwzględnione.
Do projektu planu wniesiono poprawki, które nie naruszały i nie dotyczyły zakresu kompetencji instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu, w związku z czym projekt planu nie został poddany ponownemu opiniowaniu i uzgadnianiu. Projekt planu natomiast został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Do projektu planu podczas ponownego wyłożenia jaki i terminie składania uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.
Po drugim wyłożeniu projekt planu został ponownie skorygowany a wniesione drobne poprawki do projektu planu również nie naruszały oraz nie dotyczyły zakresu kompetencji instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu, w związku z czym projekt planu nie został poddany ponownemu opiniowaniu i uzgadnianiu, natomiast został wraz z prognozą trzeci raz wyłożony do publicznego wglądu. Podczas trzeciego wyłożenia do projektu planu zostały złożone cztery uwagi.

W związku z uwzględnieniem części uwag, dotyczących zmniejszenia poszerzania drogi ul. Nadrzecznej (2KDD) po północnej stronie a tym samym wprowadzeniem do projektu planu korekty przebiegu północnej linii rozgraniczającej drogi 2KDD w granicach obszaru objętego projektem planu, projekt planu został ponownie poddany uzgodnieniu z Mazowieckim Zarządem Dróg Wojewódzkich, ze względu na zmianę zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego – drogi wojewódzkiej nr 579 (ul. Modlińskiej).

Uwzględnienie części uwag w projekcie planu nie narusza interesu prawnego osób trzecich, w związku z tym projekt planu nie podlegał ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

BURMISTRZ
mgr Zenon Reszka