297/XXXVI/17

Projekt

z dnia 2 czerwca 2017 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 12 czerwca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniui zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 - tekst jednolity z późn. zm.), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Stare Faszczyce, Uchwały Nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie oraz Uchwały nr XXXI/260/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 marca 2017 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie, 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 dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie - etap I, którego granice wyznaczają: od wschodu: zachodnia granica administracyjna miasta Błonie; od południa: południowa granica działek ewid. nr 160/6, 160/5,160/18, 160/15, 160/13; od zachodu: wschodnia granica działki ewid. nr 149/2, 149/1, przejście prostopadłe przez działkę ewid. nr 69/1(dr), wschodnia granica działek ewid. nr 62/1, 61/1; od północy: południowa granica działki ewid. nr 38 (dr), 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu;

6) zasięg oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i WN.

§ 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) nieprzekraczalna linia 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 gminy Błonie, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) 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;

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

3) 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;

4) symbol WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów);

5) symbol KDp - tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

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, zieleń, 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 drogi, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki budowlanej;

4) ustala się minimalną odległość ogrodzenia od terenu o symbolu WS - 1,5 m;

5) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg 1,9 m;

6) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5 m^2.

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

1) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) 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;

4) 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;

5) tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych", stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;

6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

7) 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 i 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. 1. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu;

   a) od linii rozgraniczającej tereny o symbolu KDp – 8,0 m i 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

   b) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDD – 6,0 m,

   c) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu KDW – 6,0 m i 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się nieprzekraczalna linię zabudowy od linii rozgraniczających teren o symbolu WS - 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od wschodniej granicy planu – 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu;

4) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy, dopuszcza się ocieplenie budynku niezależnie od linii zabudowy;

5) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2;

6) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg zgodnie z rysunkiem planu, chyba że ustalenia rysunku planu stanowią inaczej;

7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;

8) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1.5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

9) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu o symbolu MNU:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000 m^2,

   b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,

   c) dla zabudowy szeregowej - 300 m^2 na jeden segment szeregówki,

d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500 m^2,

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

2. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU:

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo- usługowej lub usługowej,
- usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z przepisami odrębnymi), w budynkach mieszkalno-usługowych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej stosownie do potrzeb, lub jako odrębne budynki usługowe,
- maksymalna wysokość budynków 10,0 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8,
- 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 o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu, z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku, nie dotyczy budynku zlokalizowanego w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV z możliwością jej remontu, przebudowy oraz dopuszcza się jej rozbudowę poza zasięgiem oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, zgodnie z parametrami określonymi dla terenu
- w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV (w terenie 2MNU) zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia § 13, ust. 5 pkt 3,
- w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (w terenie 1MNU, 3MNU i 4MNU) zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia § 13, ust. 5 pkt 4,

2) teren o symbolu WS:

a) przeznaczenie – teren wód powierzchniowych śródlądowych (rów),

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
- dopuszcza się przykrycie cieku wodnego (rowu), celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną;

3) teren o symbolu KDD:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga istniejąca, poszerzona do 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

4) tereny o symbolu 1KDW, 5KDW :

a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi wewnętrzne istniejące o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- droga 5KDW zakończona placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w drogi posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych;

5) tereny o symbolu 2KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW:

a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi wewnętrzne istniejące o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających, zakończone placem manewrowym zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w drogi posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych,
- przez teren o symbolu 6KDW przechodzi napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV wraz z zasięgiem oddziaływania;

6) teren o symbolu 1KDp:

a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej (przyległej do granicy planu), szerokości zmiennej, przy czym największa szerokość wynosi 2,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

7) teren o symbolu 2KDp:

a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej (przyległej do granicy planu), szerokości zmiennej, przy czym największa szerokość wynosi 2,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

8) teren o symbolu 3KDp:

a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej (przyległej do granicy planu), stanowiący trójkąt widoczności, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 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 w wyniku scalania i podziału dla terenu o symbolu MNU:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1000 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0 m i powierzchni min. 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,

c) dla zabudowy szeregowej - szerokość frontu działki min. 6,0 m i powierzchni min. 300 m^2 na jeden segment szeregówki,

d) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1500 m^2,

2) Nowo tworzone działki powstałe w wyniku scalania i podziału powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi istniejące lub poprzez drogi wewnętrzne o szerokości min. 8,0 m;

3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45 - 135^0 w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach.

§ 13. 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 publiczne przyległe do granic planu, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy;

2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:

a) drogi publiczne określone niniejszym Planem symbolami KDD i KDp,

b) drogi wewnętrzne określone niniejszym Planem symbolami KDW,

c) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem o min. szerokości 8,0 m,

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 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,

c) 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 gminy Błonie;

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 40 mm; 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 50 mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

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 100 mm;

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 110kV obejmujący pas terenu po 19,0 m 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 19,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, 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 5,0 m 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 5,0 m 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 20 mm, 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.

§ 14. 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 110kV) 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 KDD, KDp.

§ 15. 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.

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDD, KDW, KDp, WS w wysokości – 0%, natomiast dla terenów o symbolu MNU w wysokości - 12%.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia.....

Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I.

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

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 31.01.2017 r. do 03.03.2017 r., jak również w terminie składania uwag tj. do 21.03.2017 r. do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono uwagi od jednej osoby fizycznej.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

Uwagi osoby fizycznej:

1. Uwaga dotyczy: zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 2MNU od strony drogi 2KDp w taki sposób aby uwzględniała istniejące zagospodarowanie i umożliwiała rozbudowę istniejącego budynku w jego istniejącej linii zabudowy od strony drogi – obecny przebieg linii uniemożliwia jakąkolwiek rozbudowę istniejącego budynku w jego istniejącej linii, a także może powodować problemy interpretacyjne np. w przypadku gruntownej jego przebudowy (czyli „budowy" w rozumieniu przepisów prawa budowlanego).

Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił.
Plan ustala warunki zagospodarowania w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy tj. dopuszcza ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, pozwala na ich rozbudowę przy warunku, że rozbudowa budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz dopuszcza ocieplenie budynku niezależnie od linii zabudowy;
Budynek zlokalizowany na działce ewid. nr 63/3 w terenie 1MNU, znajduje się w odległości ok. 1,5 m od drogi gminnej (zlokalizowanej poza granicami projektu planu), od której wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy na 6,0 m.
W związku z tym, że omawiany budynek znajduje się tylko częściowo pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, istnieje możliwość jego rozbudowy od linii zabudowy w stronę południową działki a część znajdującą się w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy można nadbudować lub pozostawić w przypadku rozbudowy jako część istniejącą. W przypadku przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, budynek zachowuje swoje gabaryty czyli szerokość, długość, wysokość, kąt nachylenia dachu oraz kubatury, w związku z czym przy przebudowie nie dochodzi do problemów interpretacyjnych. A budowa nowego budynku może odbywać się przy zachowaniu istniejącej linii zabudowy. Rozbudowa budynku nie musi być zależna od konstrukcji istniejącej budynku, gdyż może stanowić samodzielną konstrukcję.

2. Uwaga dotyczy: modyfikacji par. 10 ust. 1 pkt 4 – zapis powoduje sprzeczność – dopuszcza rozbudowę istniejących budynków, ale z obowiązkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, co w przypadku budynku zlokalizowanego na działce 63/3, przy obecnym ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, jest niemożliwe – ponieważ rozbudowa budynku nie może być dowolna, ale musi wynikać z istniejących rozwiązań konstrukcyjnych.

Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił.
Plan ustala warunki zagospodarowania w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy tj. dopuszcza ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, pozwala na ich rozbudowę przy warunku, że rozbudowa budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz dopuszcza ocieplenie budynku niezależnie od linii zabudowy.
Budynek zlokalizowany na działce ewid. nr 63/3 w terenie 1MNU, znajduje się w odległości ok. 1,5 m od drogi gminnej (zlokalizowanej poza granicami projektu planu), od której wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy na 6,0 m.
W związku z tym, że omawiany budynek znajduje się tylko częściowo pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, istnieje możliwość jego rozbudowy od linii zabudowy w stronę południową działki a część znajdującą się w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy można nadbudować lub pozostawić w przypadku rozbudowy jako część istniejącą. W przypadku przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, budynek zachowuje swoje gabaryty czyli szerokość, długość, wysokość, kąt nachylenia dachu oraz kubatury, w związku z czym przy przebudowie nie dochodzi do problemów interpretacyjnych. A budowa nowego budynku może odbywać się przy zachowaniu istniejącej linii zabudowy. Rozbudowa budynku nie musi być zależna od konstrukcji istniejącej budynku, gdyż może stanowić samodzielną konstrukcję.

3. Uwaga dotyczy: zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działek mieszkalno – usługowych i usługowych. Parametr 40% w przypadku prowadzenia działalności wydaje się nieracjonalne z punktu widzenia efektywnego gospodarowania ziemią.

Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił.
Przyjęta powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z przyjętą polityką przestrzenną w gminie Błonie.

4. Uwaga dotyczy: zmniejszenia zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do 3,0 m licząc od osi linii.

Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił.
W projekcie planu zasięg oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, został określony w oparciu o dotychczasowe stosowane parametry odległościowe oddziaływania od występujących na terenie gminy napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i w takich parametrach został pozytywnie zaopiniowany przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa w dniu 30.07.2014 r.

5. Uwaga dotyczy: likwidacji terenu 2KDp w obecnym jej przebiegu – poszerzenie drogi w głąb nieruchomości 63/3, 63/5 i 63/6 na całej jej długości wiązałoby się z koniecznością wycinki alei kilkudziesięciu drzew (25 letnie lipy i srebrne świerki).

Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił.
Projektowane poszerzenie drogi gminnej przyległej do granic projektu planu o symbolu 2KDp obejmuje pas terenu szerokości zmiennej do 2,0 m.

Projektowane poszerzenie nie obejmuje całej długości działki ewid. nr 63/3 tylko zawiera się w części na zachód od istniejącego budynku mieszkalnego.
Projektowane poszerzenie nie stanowi poszerzenia osiowego, natomiast zawiera część w/w działek, gdyż na zachód poza granicami projektu planu poszerzenie drogi przewiduje się jako poszerzenie osiowe bez zbędnych uskoków. Zaproponowane poszerzenie drogi tylko po stronie północnej jest krzywdzące do właściciela tej nieruchomości, gdyż z drogi gminnej będzie korzystał właściciel działki ewid. nr 63/5. Projektowane poszerzenie drogi po stronie północnej jest dużo większe niż po stronie południowej.
Projektowane poszerzenie drogi zostało uzgodnione z Wydziałem Dróg i Mostów Urzędu Miejskiego oraz Powiatowym Zarządem Dróg a istniejący wymieniony w uwadze drzewostan nie znajduje się w terenie objętym ochroną ani nie jest objęty ochroną (pomniki przyrody) zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

6. Uwaga dotyczy: korekty obszarów zmeliorowanych zgodnie z załączoną decyzją.

Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił.
Do projektu planu na etapie składania wniosków wpłynął wniosek z dnia 04.12.2014 r., od Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim informujący, że przedmiotowy teren jest zdrenowany.
Ponadto projekt planu został wysłany do zaopiniowana. W określonym terminie nie wpłynęła opinia od WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim, w związku z tym należy traktować jako opinię pozytywną.
Załączona kserokopia pisma do uwagi z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim, dotyczy zmiany warunków pisma dotyczącego zaopiniowania projektu zagospodarowania działki ewid. nr 64/9.
W piśmie tym widnieje tylko informacja, w nawiązaniu do informacji kierownika budowy o braku urządzeń drenarskich na terenie budowy przedszkola, oznaczonego na mapie po obrysie budynku.
Informacja o braku urządzeń drenarskich tylko pod budynkiem wybudowanego przedszkola nie dotyczy całej działki, która zgodnie z wnioskiem instytucji, widniej w obszarze zmeliorowanym.
Przy planowanej inwestycji, projekt zagospodarowania działki uzgadnia się indywidualnie z WZMiUW w Warszawie Inspektorat w Grodzisku Mazowieckim w celu lokalizacji urządzeń drenarskich.

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia .....

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I 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 § 13 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.

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie – etap I.

Na podstawie uchwały nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Stare Faszczyce, 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 oraz została sporządzona analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium.

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.).

W związku z otrzymaną tylko częściową zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych klasy II- III znajdujących się w obszarze projektu planu, podjęto uchwałę nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie, która podzieliła obszar objęty projektem planu na etapy. W związku z błędnym opisaniem granic obszaru etapu II, podjęto uchwałę nr XXXI/260/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie w celu usunięcia zaistniałych nieprawidłowości.

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

Po podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu 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 23.10.2014 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 24.11.2014 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.

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, 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, 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 dwóch obszarach o kierunkach rozwoju: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (symbol MNU) oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa (symbol MRU).

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 MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- symbol KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- symbol KDp - tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

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 znacząco oddziaływać na środowisko. 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.

Projekt planu częściowo ogranicza prawo własności fragmentów terenów przeznaczonych pod poszerzenie części istniejących dróg publicznych (poszerzenie drogi powiatowej oraz dróg gminnych).

Obszar planu położony jest we wschodniej części wsi Stare Faszczyce przy granicy z miastem w obszarze o wykształconej już częściowo strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Projektowana w obszarze planu struktura funkcjonalno-przestrzenna zapewnia ład przestrzenny, ponieważ nie odbiega od struktury funkcjonalno-przestrzennej otoczenia, która charakteryzuje się przede wszystkim zabudową mieszkaniową, 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 lokalnym drodze powiatowej ul. Faszczyckiej (przylegającej do granic obszaru planu), która ma dalsze powiązania z układem komunikacyjnym ponadlokalnym (drogą wojewódzką nr 579) oraz dróg o charakterze dojazdowym. Możliwe, że docelowe zagospodarowanie wpłynie na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Jednakże istniejący układ komunikacyjny jest w stanie zapewnić potrzeby w tym zakresie.

Projekt planu zapewnia możliwość realizacji chodników (komunikacji pieszej) oraz dróg rowerowych w drogach, 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.

W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia na każdy budynek usługowy, minimum jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Obszar planu znajduje się w pobliżu ponadlokalnych szlaków komunikacyjnych gminy Błonie m.in.: drogi wojewódzkiej nr 579 oraz terenu kolejowego wraz ze stacją w Błoniu, po których odbywa się publiczny transport zbiorowy, dający mieszkańcom istniejącej oraz projektowanej zabudowy możliwość 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%-MN, 50%-MNU), minimalną powierzchnię biologicznie czynną (na poziomie 50%-MN, 40%-MNU), zasady sytuowania budynków w stosunku do dróg, linii rozgraniczających oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych, określone jako nieprzekraczalne linie zabudowy, warunki budowy budynków

oraz rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków w tym 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 gminy w tym na walory architektoniczne i krajobrazowe.

Projekt panu w § 13 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. Następnie z otrzymaną tylko częściową zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych klasy II-III znajdujących się w obszarze projektu planu, podjęto uchwałę nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie, która podzieliła obszar objęty projektem planu na etapy. W związku z błędnym opisaniem granic obszaru etapu II, podjęto uchwałę nr XXXI/260/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie w celu usunięcia zaistniałych nieprawidłowości.

Omawiany obszar projektu planu, obejmuje etap I, zgodnie z podjętą uchwałą, na który uzyskano pozytywną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Po podziale, obszar objęty granicami projektu planu (etap I) nie obejmuje terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu MN oraz części drogi gminnej i terenów wód powierzchniowych śródlądowych. Pozostałe tereny oraz ich przeznaczenia nie uległy zmianie w stosunku do projekt pierwotnego.

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 19 stycznia 2017 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 31.01.2017 r. do 03.03.2017 r. Do 21.03.2017 r. został określony termin składania uwag.

W okresie wyłożenia jak również w terminie składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy tj. do 21.03.2017r. zgłoszono uwagi od jednej osoby fizycznej.

Pierwsza uwaga dotyczyła: zmiany przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie 2MNU od strony drogi 2KDp w taki sposób aby uwzględniała istniejące zagospodarowanie i umożliwiała rozbudowę istniejącego budynku w jego istniejącej linii zabudowy od strony drogi – obecny przebieg linii uniemożliwia jakąkolwiek rozbudowę istniejącego budynku w jego istniejącej linii, a także może powodować problemy interpretacyjne np. w przypadku gruntownej jego przebudowy (czyli „budowy" w rozumieniu przepisów prawa budowlanego).
Druga uwaga dotyczyła: modyfikacji par. 10 ust. 1 pkt 4 – zapis powoduje sprzeczność – dopuszcza rozbudowę istniejących budynków, ale z obowiązkiem zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, co w przypadku budynku zlokalizowanego na działce 63/3, przy obecnym ustaleniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, jest niemożliwe – ponieważ rozbudowa budynku nie może być dowolna, ale musi wynikać z istniejących rozwiązań konstrukcyjnych.

Trzecia uwaga dotyczyła: modyfikacji par. 10 ust. 1 pkt 4 – nie można „rozbudować rzutu budynku"

Czwarta uwaga dotyczyła: zmniejszenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla działek mieszkalno – usługowych i usługowych. Parametr 40% w przypadku prowadzenia działalności wydaje się nieracjonalne z punktu widzenia efektywnego gospodarowania ziemią.
Piąta uwaga dotyczyła: zmniejszenia zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do 3,0 m licząc od osi linii.
Szósta uwaga dotyczyła: likwidacji terenu 2KDp w obecnym jej przebiegu – poszerzenie drogi w głąb nieruchomości 63/3, 63/5 i 63/6 na całej jej długości wiązałoby się z koniecznością wycinki alei kilkudziesięciu drzew (25 letnie lipy i srebrne świerki).
Siódma uwaga dotyczyła: korekty obszarów zmeliorowanych zgodnie z załączoną decyzją.

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

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 nie posiada obowiązującego planu miejscowego.

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 budżetu gminy będą realizowane częściowo projektowane poszerzenia dróg publicznych oraz budowę fragmentów sieci infrastruktury technicznej. Z budżetu 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.
W związku z pismem od Zarządu Dróg Powiatowych w sprawie uzgodnienia projektu planu, w którym zostały sformułowane uwagi, projekt planu został skorygowany o częściowe poszerzenie drogi powiatowej przyległej do granic planu. Po wprowadzeniu korekty projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnienia w tym zakresie.
Uwagi wniesione na etapie opiniowania i uzgadniania przez instytucje, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie są obligatoryjne do opiniowania zostały częściowo uwzględnione. Dodatkowo projekt planu podlegał procedurze uzyskania zgody na przeznaczenie terenów na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy II - III.

W związku z otrzymaną tylko częściową zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych klasy III znajdujących się w obszarze projektu planu, podjęto uchwałę nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie, która podzieliła obszar objęty projektem planu na etapy. W związku z błędnym opisaniem granic obszaru etapu II, podjęto uchwałę nr XXXI/260/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XX/183/16 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XLV/374/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. części wsi Stare Faszczyce gm. Błonie w celu usunięcia zaistniałych nieprawidłowości.

Omawiany obszar projektu planu, obejmuje etap I, zgodnie z podjętą uchwałą, na który uzyskano pozytywną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu podczas wyłożenia jaki i terminie składania uwag, wpłynęły uwagi od jednej osoby fizycznej, z których tylko jedna została uwzględniona, natomiast pozostałe zostały nieuwzględnione.
Uwzględnienie uwagi w projekcie planu nie narusza interesu prawnego osób trzecich, w związku z tym projekt planu nie podlegał ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.