PROJEKT 395/XLIX/18

Z up. BURMISTRZA
Marek Książek
Zastępca Burmistrza

Projekt

Wnioskodawca.....

Akceptacja prawna.....
RADCA PRAWNY
Jacek Nasierowski
WA 1715

Uchwała Nr ...../...../18
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia ..... 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm. [1]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm. [2]), na podstawie uchwały Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska oraz uchwały Nr XLII/335/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 listopada 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie– ul. Wiejska, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska - etap 1, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granice te przebiegają następująco:
   1) od północy – od punktu wyznaczonego na zachodniej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 przez prostą stanowiącą przedłużenie północnej granicy działki ew. nr 59 obr. 12 i dalej w kierunku wschodnim po północnej granicy działki ew. nr 59 obr. 12 do punktu wyznaczonego na tej granicy przez prostą stanowiącą przedłużenie wschodniej granicy działki ew. nr 40 obr 12;
   2) od wschodu - od punktu wyznaczonego na granicy działki ew. nr 59 obr. 12, w kierunku południowym wzdłuż prostej poprowadzonej przez działkę ew. nr 59 obr 12, wschodnią granicę działki ew. 40 obr 12 z przejściem przez działkę ew. nr 64 do punktu na południowej granicy tej działki ew. nr 64 obr 12 wyznaczonym przez prostą stanowiącą przedłużenie wschodniej granicy działki ew. nr 40 obr 12;
   3) od południa – od punktu wyznaczonego na granicy działki ew. nr 64 obr. 12, w kierunku zachodnim, wzdłuż południowej granicy tej działki ew. nr 64 obr 12, następnie wzdłuż południowej granicy działki ew. nr 61 obr. 12 i południowej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 do południowego narożnika działki ew. nr 81 obr. 17;
   4) od zachodu – od południowego narożnika działki ew. nr 81 obr. 17 w kierunku północnym wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 do punktu wyznaczonego na zachodniej granicy działki ew. nr 81 obr. 17 przez prostą stanowiącą przedłużenie północnej granicy działki ew. nr 59 obr. 12.

§ 2

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
1) rysunek planu w skali 1:1 000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

[1] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 z 2018 r. poz.130.
[2] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice:
      a) granica obszaru objętego planem,
      b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      c) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   2) kształtowanie zabudowy:
      linie zabudowy nieprzekraczalne;
   3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym.
3. Oznacza się, na rysunku planu elementy informacyjne planu ustanowione na podstawie przepisów odrębnych: tereny zdrenowane.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2, określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
   4) zasady kształtowania krajobrazu;
   5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   6) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
   1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
   2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

4) granic i sposobów zagospodarowania: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Ponieważ nie zostały ustanowione nie określa się krajobrazów priorytetowych.

§ 5

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **kwalifikacji w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
   2) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych niebędących urządzeniami i sieciami infrastruktury technicznej, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Linie zabudowy nieprzekraczalne nie dotyczą:
      a) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,
      b) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 3,5 m, elementów wejścia do budynku,
      c) infrastruktury technicznej,
      d) z uwzględnieniem pasa 5 m wzdłuż terenu WR:
         - części podziemnych budynków,
         - portierni,
         - miejsc do parkowania i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
   3) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
   4) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych** - należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
   5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;
   6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
   7) **przeznaczeniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub dopuszczalne wprowadzone lub istniejące, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
   8) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;
   9) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi oświaty, nauki, kultury, zdrowia, opieki społecznej, handlu (do 300 m^2 powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, sportu i rekreacji, gastronomii, turystyki, usługi rzemieślnicze, w szczególności: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, z wyłączeniem lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk, stacji paliw, napraw samochodów i motocykli, zakładów wulkanizacji; o ile ustalenia szczegółowe dla

terenów nie stanowią inaczej: realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym, jako usługi w oddzielnych budynkach lub na terenie;

10) **wymianie zabudowy** – należy przez to rozumieć rozbiórkę istniejącego budynku lub obiektu budowlanego i budowę w jego miejsce nowego budynku lub obiektu budowlanego wyłącznie według zasad ustalonych w planie;

11) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami oddzielenia przeciwpożarowego z dylatacją pomiędzy nimi i pozostałych elewacjach usytuowanych swobodnie.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MN-**U**,
   2) teren usług oświaty – UO,
   3) teren wód - rowu –WR;
   4) tereny komunikacji:
      a) teren drogi publicznej klasy lokalnej - KD-L,
      b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – KD-D.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: teren usług oświaty UO, tereny dróg publicznych KD-L, KD-D, teren rowu 1WR.
3. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 7

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu.
3. Określa się linie rozgraniczające terenów: UO – usług oświaty, wód – rowu 1WR, drogi publicznej klasy lokalnej KD-L oraz drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 8

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu:

1) ustala się utrzymanie skali i struktury zainwestowania w dostosowaniu do krajobrazu terenów otaczających, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz harmonijne kształtowanie nowej architektury, z uwzględnieniem formy i skali obiektów, kolorystyki oraz materiałów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
2) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy nieprzekraczalnych oraz odpowiednio ustaleń § 5 ust. 1 pkt 2;
3) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg lub od linii rozgraniczającej rowu;
4) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży ze ścianą bez otworów przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tej granicy;
5) w zakresie geometrii dachów:
   a) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od 12° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych, dopuszcza się dachy płaskie do 12°,
   b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków w terenie UO,

c) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej geometria dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego lub w segmentach zabudowy szeregowej powinna być jednolita;

6) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
   a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach (w szczególności odcienie koloru żółtego, szarego, bieli, kremowego, brązowego), a dachy koloru szarego, grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego,
   b) ustalenie lit. a nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia, powłok galwanicznych,
   c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora oraz przeszklenia elewacji budynku do 60% sumy powierzchni danej elewacji,
   d) dopuszcza się stosowanie odcieni elewacji spoza wyznaczonych kolorów i przedziałów wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak: pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nie przekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
   e) w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej kolor pokrycia dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego lub w segmentach zabudowy szeregowej powinien być jednolity (zharmonizowany);

7) obowiązują następujące zasady realizacji kiosków/portierni:
   a) ustala się zachowanie jednakowej formy architektonicznej i wystroju kiosków/portierni lokalizowanych na terenie działki budowlanej,
   b) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową kiosków/portierni na 35 m^2, maksymalną wysokość na 4,5 m z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 20 cm, stosowanie dachów płaskich do 12°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie kiosku/portierni, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30 cm,
   c) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów oraz dopuszcza się wypełnienia elewacji ze szkła do 40% powierzchni danej elewacji,
   d) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej.

§ 9 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W celu ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, obszar oddziaływania obiektu winien być ograniczony do terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych na terenach lub w obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu użytkowego w budynku mieszkalno – usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność.
2. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych.
4. Ustala się zasadę objęcia obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych prawa wodnego.

5. Ustala się odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający ochronę przed zanieczyszczeniem gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych.
6. Wodom odprowadzanym z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami wymagają oczyszczenia.
7. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji od drogi KD-L i KD-D pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.
8. Dopuszcza się zmiany w ukształtowaniu terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.
9. Zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.
10. Nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 12 ust. 2 pkt 6.
11. Pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny do terenów określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zróżnicowanych pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku odpowiednio zgodnie z ustalaniem planu dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu.

§ 10

Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

1) w obszarze objętym niniejszym planem, zgodnie z rysunkiem planu, występuje teren zdrenowany. Realizacja inwestycji na terenach zdrenowanych możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego;
2) o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej, zachowuje się otwarty rów melioracji szczegółowej, teren 1WR, dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego. Na terenach UO i MN-U wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż rowu 1 WR;
3) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50 m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
2) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°.

§ 12

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) przyjmuje się docelowo, zorganizowany system zaopatrzenia terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w komunalną sieć wodociągową i komunalną siecią kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, sieć gazową i elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz urządzeń telekomunikacyjnych;
   2) do czasu realizacji zorganizowanego systemu dopuszcza się lokalne rozwiązania uwzględniające wymagania przepisów odrębnych;
   3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych), poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obszarze miasta, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;
   4) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się jej lokalizowanie na terenie MN-U i UO pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
   5) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe oraz inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty lub prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, rozbiórkę lub przeniesienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym dopuszcza się zmianę przekrojów przewodów istniejących;
8) ustala się projektowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników;
9) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują, określone w przepisach odrębnych, ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do tych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
10) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 25 m.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę:
      a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej położonej w obszarze planu i poza obszarem planu, o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu,
      b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody na obszarze planu,
      c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych. Zgodnie z przepisami odrębnymi zaopatrzenie na cele przeciwpożarowe winno uwzględniać hydranty nadziemne lub w wyjątkowych przypadkach podziemne oraz ich odpowiednie parametry;

   2) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
      a) odprowadzenie ścieków z obszaru planu przy pomocy sieci sanitarnej kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
      b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków poza obszarem planu,
      c) dopuszczenie zastosowania innych rozwiązań niż grawitacyjny zrzut ścieków, w tym sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (przepompowni),
      d) obowiązek podczyszczenia, w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków nie spełniających wymogów umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej;

   3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
      a) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych na teren nieutwardzony (do ziemi) w granicach działki budowlanej, poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, a w szczególności: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające, drenaż, deszczowe studnie chłonne, zbiorniki retencyjne lub inne formy zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne prawa wodnego stanowią inaczej,
      b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg oraz terenów usługowych do sieci kanalizacji deszczowej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,20 m,
      c) podczyszczenie wód opadowych i roztopowych, z powierzchni dróg, miejsc do parkowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód, jeżeli zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi wymagają oczyszczenia,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych wymaga kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych, z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;

4) zasilanie w energię elektryczną:
   a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej NN i SN, w tym kablowej linii elektroenergetycznej 15 kV, z niezbędnymi elementami pomocniczymi oraz z istniejących poza obszarem planu lub projektowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wnętrzowych, wolno stojących lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,
   b) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną przy pomocy urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, aerotermalną lub geotermalną, o mocy nie przekraczającej 100 kW,
   c) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej stosowania generatorów prądu, odnawialnych źródeł energii (z wyjątkiem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru), a w szczególności urządzeń kogeneracji;

5) zaopatrzenie w gaz:
   a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy nie mniejszej niż 32 mm,
   b) uwzględnianie określonych w przepisach odrębnych, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a w szczególności:
      - lokowania zabudowy i sadzenie drzew z zachowaniem odpowiednich stref kontrolowanych,
      - dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

6) zaopatrzenie w energię cieplną:
   a) zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kV lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
   b) wykluczenie stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz biogazowni,
   c) dopuszcza się obsługę ze wspólnych źródeł ciepła;

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:
   a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
   b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
   c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie gospodarki odpadami:
   a) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi,
   b) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę.
   c) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 13

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:
   1) zachowuje się przebiegi dróg podstawowego układu komunikacyjnego stanowiącego powiązania z układem zewnętrznym i obsługującego istniejące i projektowane zagospodarowanie, zachowując hierarchię funkcjonalną dróg:
      a) drogi gminnej – oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-L (w obszarze planu część publicznej drogi lokalnej – ul. 3-go Maja);
      b) drogi gminnej – oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D (w obszarze planu część publicznej drogi lokalnej – ul. Wiejska);
   2) dopuszcza się dostępność i obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez drogi wewnętrzne nie określone niniejszym planem, o minimalnej szerokości 8 m lub poprzez sięgacze;
   3) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg 5m x 5m;
   4) ustala się zasady budowy systemów komunikacji poprzez określenie:
      a) linii rozgraniczających dla terenów dróg wraz ze skrzyżowaniami,
      b) klasyfikacji technicznej dróg,
      c) skrzyżowań zapewniających powiązania układu obsługującego z podstawowym układem drogowym;
   5) powiązania dróg w obszarze planu poprzez skrzyżowania wyznaczone na rysunku planu;
   6) nakazuje się uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych w zagospodarowaniu terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
   7) ustala się budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;
   8) w zakresie ruchu pieszego i rowerowego:
      a) dopuszcza się realizację dodatkowych dróg dla rowerów lub pasów ruchu dla rowerów w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
      b) dopuszcza się prowadzenie ciągów pieszo – rowerowych w drogach wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu,
      c) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący odpowiednio: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   9) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady realizacji miejsc do parkowania:
   1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, według minimalnych wskaźników określonych dla:
      a) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
      b) zabudowy usługowej – 1 miejsce do parkowania na każde 200m^2 powierzchni użytkowej,
      c) usług handlu – 1 miejsca do parkowania na 50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
      d) usług gastronomicznych – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
      e) usług oświaty –5 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
      f) prywatnych przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
      g) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
   2) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nakazuje się zapewnić, co najmniej:
      a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 - 15,
      b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 - 40,
      c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41 - 100,
      d) 4 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14

1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem **MN-U.**
2. Dla terenu MN-U, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
   zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi,
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej;
   2) ustala się zachowanie odpowiednio ustaleń § 9;
   3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczony na rysunku planu teren MN-U do określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod „tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej";
   4) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem MN-U, w obrębie, którego dopuszcza się: żłobki, przedszkola, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży";
   5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem MN-U, w obrębie którego dopuszcza się: domy opieki społecznej, należy traktować jako „tereny domów opieki społecznej";
   6) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków w formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   7) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez lokalu użytkowego;
   2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana w formie wolno stojącej, bliźniaczej lub szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub z usługami w oddzielnych budynkach;
   3) usługi w formie wbudowanego usługowego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m^2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;
   4) usługi w oddzielnych budynkach z wbudowanym lokalem mieszkalnym lub bez wbudowanego lokalu mieszkalnego;
   5) w zakresie usług obowiązują odpowiednio ustalenia § 5 ust.1 pkt. 9;
   6) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
   7) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń zapisanych w § 8 pkt 2, 3 i 4 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem, ustalonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;

8) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania na działce budowlanej:
   a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
   c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
   d) maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, w tym:
      - 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, do III kondygnacji z trzecią kondygnacją w dachu,
      - 12,0 m dla budynków z usługami,
      - 6,5 m dla budynków gospodarczych, garaży,
   e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
   f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
9) w zakresie geometrii dachów:
   obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 5;
10) zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków:
   obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 6.;
11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1 -6.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 11, ustala się:
   1) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku wolno stojącym z wbudowanym lub bez lokalem użytkowym - 800 m^2,
   2) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku bliźniaczym (jeden segment) z wbudowanym lub bez lokalem użytkowym - 400 m^2,
   3) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynku szeregowym (jeden segment) z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez - 250 m^2,
   4) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w budynkach wolno stojących lub bliźniaczych z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego oraz z zabudową usługową w oddzielnych budynkach na 1 000m^2,
   5) minimalną powierzchnię działki tylko dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach na 1 000 m^2;
   6) minimalną powierzchnię działki dla zabudowy usługowej w oddzielnych budynkach z wbudowanym lokalem mieszkalnym lub bez na 1 000 m^2;
   7) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy ustalonej pkt 1, 2, 4, 5 i 6 na 20 m;
   8) minimalną szerokość frontu działki dla zabudowy ustalonej pkt 3 na 10 m;
   9) zasady ustalone w pkt od 1 do 8 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub drogi wewnętrzne.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1 i 2;
   2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 3.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu MN-U, ustala się:
   1) obsługa od strony przyległej drogi KD-L ul. 3 – go Maja;
   2) dopuszczenie obsługi poprzez drogi wewnętrzne i sięgacze;
   3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 13 ust. 2.

8. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego: dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, realizację obiektów tymczasowych niezbędnych w czasie budowy oraz miejsc do parkowania.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 12 %.

§ 15

1. Wyznacza się teren zabudowy usług oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem **UO.**
2. Dla terenu UO, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      usługi oświaty;
   2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia sportowe, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nauki, kultury, sportu, drogi wewnętrzne, kioski/portiernie, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej;
   2) ustala się zachowanie odpowiednio ustaleń § 9;
   3) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku wyznaczony na rysunku planu teren oznaczony symbolem UO, należy traktować jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży";
   4) ustala się projektowanie budynków lub zespołu budynków w formie i rozwiązaniach architektonicznych tworzących kompozycyjną całość wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej. Dotyczy to w każdym przypadku budowy, przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz remontu i wykonywania robót budowlanych;
   5) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;
   2) z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń zapisanych w § 8 pkt 2, 3 i 4 nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
   3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:
      a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01,
      b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
      c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
      d) maksymalna wysokość zabudowy 15 m, w tym:
         - 15,0 m dla budynków z usługami,
         - 6,5 m dla budynków gospodarczych, garaży,
         - 4,5 m dla kiosków/portierni,
      e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
      f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
   4) w zakresie geometrii dachów:
      obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 5;
   5) w zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji i dachów budynków:
      obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 6;
   6) w zakresie lokalizacji kiosków/portierni obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 7;
   7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej jak w ust. 5 pkt 1.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym z uwzględnieniem odpowiednio ustaleń § 11, ustala się:
   1) minimalną powierzchnię działki -1 000m^2;
   2) minimalną szerokość frontu działki - 20 m;
   3) zasady ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1 i 2;
   2) obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 3.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu UO, ustala się:
   1) obsługa od strony przyległej drogi KD-L ul. 3 – go Maja lub drogi KD-D ul. Wiejska;
   2) dopuszczenie obsługi poprzez drogi wewnętrzne i sięgacze;
   3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z § 13 ust. 2.

8. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, realizację obiektów tymczasowych, obiektów niezbędnych w czasie budowy oraz miejsc do parkowania.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 12 %.

§ 16

1. Wyznacza się teren wód- rowu oznaczony na rysunku planu symbolem **1WR**.
2. Dla terenu 1WR, ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: wody - rów odwadniający;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia wodne, poprzeczne mostki – przejścia, poprzeczne niezbędne przejścia sieci lub obiektów infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   1) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 90% powierzchni terenu 1WR;
   2) ustala się zachowanie rowu w granicach ustalonych na rysunku planu i w stanie zapewniającym swobodny spływ wód, z wyjątkiem sytuacji związanej z koniecznością realizacji urządzeń wodnych, lub infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
   3) dopuszcza się zachowanie istniejących skanalizowanych odcinków rowów.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) obsługa komunikacyjna z drogi KD-D;
   2) dopuszcza się obsługę pasem prowadzonym, odpowiednio w terenie UO i MN-U pomiędzy linią rozgraniczającą terenu 1WR, a nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach UO i MN-U.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: nie określa się.

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

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0 %.

§ 17

1. Wyznacza się teren części drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem KD-L.
2. Dla terenu KD-L, ustala się
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy lokalnej;
   2) przeznaczenie towarzyszące: niezbędne dla funkcjonowania urządzenia infrastruktury technicznej, chodniki lub droga pieszo rowerowa oraz zieleń urządzona;
   3) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się
   1) północną linię rozgraniczającą drogi oraz pas terenu pod drogę o szerokości 6,0 m;
   2) ustala się w obszarze planu pas ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy lokalnej;
   3) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury technicznej.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
   2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.

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

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0 %.

§ 18

1. Wyznacza się teren drogi publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**.
2. Dla terenu KD-D, ustala się
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa - droga klasy dojazdowej wraz z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią urządzoną;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: rowy odwadniające, infrastruktura techniczna nie związana z drogą.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się
   1) linie rozgraniczające drogi oraz pas terenu pod drogę o szerokości 10,0 m;
   2) ustala się w obszarze planu pas ruchu o szerokości według parametrów dla drogi klasy dojazdowej;
   3) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub urządzenia infrastruktury techniczne.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu z zakazem zabudowy:
   1) dla terenów zdrenowanych obowiązują odpowiednio ustalenia § 10 pkt 1;
   2) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z infrastrukturą techniczną, z komunikacją pieszą, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

5. Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: obowiązują odpowiednio ustalenia § 12.

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

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na poziomie 0 %.

Rozdział 4

Przepisy końcowe.

§ 19 Z dniem wejścia w życie planu, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie – część A, przyjętego uchwałą nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21 stycznia 2008 r. Nr 3 poz. 104.

§ 20 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

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

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr / /18
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017, poz. 1073 z późn. zm.) Rada Miejska w Błoniu przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1

L.P	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Błonia w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Błoniu sprawie rozpatrzenia uwag	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7	8.	9.	10.
Wyłożenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1, odbyło się w dniach od 19 marca 2018 r. do dnia 23 kwietnia 2018 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 17 maja 2018 r. W ustalonych terminach nie zgłoszono uwag do obszaru planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.									

Załącznik NR 3
do Uchwały Nr / /18
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie– ul. Wiejska–etap 1

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1.

.

§ 1.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią - zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) - zadania własne gminy.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują inwestycje realizowane samodzielnie przez Gminę zlokalizowane w obszarze planu w liniach rozgraniczających dróg KD-L i KD-D.

§ 2.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy w odniesieniu do niniejszego planu to:

1) utrzymanie w granicach planu część dróg publicznych – KD-L i KD-D;
2) utrzymanie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej;
3) przebudowa lub utrzymanie oświetlenia ulicznego znajdującego się na terenie objętym niniejszą uchwałą;
4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

§ 3.

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, oraz przepisami w zakresie gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
2) sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2018. poz. 799), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu;
3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. , poz. 220 z późn. zm.);
4) realizacja i finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umów zainteresowanych stron.

§ 4.

1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz.2077 z późn. zm.).
2. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala Rada Miejska w uchwale budżetowej.
3. Inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletnim Planie Finansowym na lata 2018-2024.

§ 5.

1. Zadania w zakresie budowy - przebudowy części drogi publicznej finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz na podstawie porozumień z innymi podmiotami lub ze źródeł zewnętrznych.
2. Zadania z zakresu rozbudowy lub przebudowy sieci wodociągowej i kanalizacji finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późn. zm.), na podstawie wieloletnich planów finansowych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów Prawa energetycznego z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 220 z późn. zm.).

Uzasadnienie

o którym mowa w art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) dotyczące projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska – etap 1, sporządzony został na podstawie następujących uchwał Rady Miejskiej w Błoniu: uchwały Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska oraz uchwały Nr XLII/335/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 listopada 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Błonie – ul. Wiejska.
Zmiana uchwały dotyczyła możliwości etapowego uchwalania planu oraz określała granice obszarów poszczególnych etapów. Niniejszy plan stanowi etap 1 i zgodnie z uchwałą Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 roku obejmuje teren o powierzchni 2,12 ha.
Plan sporządzany na podstawie uchwały Nr XXXVII/303/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 lipca 2017 r., zgodnie z przepisami 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.) nie reguluje zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.
Przedłożony do uchwalenia plan zagospodarowania obejmuje teren objęty ustaleniami *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie – część A, przyjętego uchwałą nr XVI/106/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2007 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 21 stycznia 2008 r. Nr 3 poz. 104.*
W wyżej wymienionym planie teren objęty sporządzanym planem przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.

Obszar wskazany do sporządzenia planu obejmuje również tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren pod zabudowę usług oświaty, teren rowu oraz dróg publicznych. Teren przeznaczony pod zabudowę nie jest zainwestowany.
Granica obszaru objętego „planem" została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie planu.

Celem sporządzonego planu jest przeznaczenie terenu w obszarze planu pod zabudowę, wody - rów i komunikację, w tym komunikację publiczną.

Rozwiązania przyjęte w planie dla etapu 1 spełniają założenia uchwały inicjującej sporządzenie planu oraz założenia określone w Studium.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonym uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r. W Studium obszar objęty sporządzanym planem ustala jako tereny B – zabudowy wielofunkcyjnej.

Dla terenu B w studium ustalono:

- podział obszaru B na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej lub produkcyjnej wg zapotrzebowania,
- każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych,

- usługi, mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy mieszkaniowej,
- funkcja mieszkaniowa może stanowić funkcję uzupełniającą w terenach usługowych,
- w studium zakazuje się realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m2 - usługi tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji.
- zakłada się, że we wszystkich wyodrębnionych w granicach gminy obszarach dopuszcza się zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej (obiekty, urządzenia, sieci), w tym ulice z możliwością wykonywania na nich robot budowlanych, a także z możliwością likwidacji w sytuacji zaistniałej potrzeby,
- zakłada się, że we wszystkich wyodrębnionych w granicach gminy obszarach może być realizowana infrastruktura techniczna (obiekty, urządzenia, sieci) w tym również komunikacji (ulice, ścieżki rowerowe) i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, stosownie do aktualnych potrzeb danego obszaru lub całego obszaru miasta
- we wszystkich obszarach niniejszego studium wprowadza się zakaz lokalizowania inwestycji do utylizacji odpadów niebezpiecznych oraz lokalizacji (nowych) zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

Przyjmuje się, że ustalone na rysunku studium... linie rozgraniczające obszary o rożnych kierunkach rozwoju i polityce kształtowania struktury funkcjonalno -przestrzennej mogą być korygowane na etapie planów miejscowych, jeżeli będzie to wynikać z potrzeb funkcjonalnych np. realizacja danej inwestycji na pograniczu obszarów, lub dostosowania do aktualnych granic własności czy uwarunkowań fizjograficznych.

Przyjmuje się, że ewentualny podział funkcjonalny wyznaczonych w studium...obszarów liniami rozgraniczającymi na tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) i różnych zasadach zagospodarowania, nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu zasady rozdzielenia przestrzennego funkcji, które są w stosunku do siebie kolizyjne i uciążliwe, szczególnie pod kątem zachowania standardów środowiska w sąsiedztwie i warunków zamieszkania, jednocześnie ustala się, że możliwość realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko będzie rozstrzygana na etapie sporządzania planów miejscowych.
W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się możliwość pozostawienia istniejących terenów rolniczych w terenach o innym kierunku rozwoju.

ad art. 15 ust. 1 pkt 1
Wszystkie wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 zostały uwzględnione w zakresie mającym zastosowanie w niniejszym planie biorąc pod uwagę jego zakres i tematykę, co znajduje odzwierciedlenie w sposobie realizacji poprzez konkretne ustalenia planu dotyczące sposobu przeznaczenia i zagospodarowania poszczególnych terenów, poprzedzone odpowiednimi analizami.
Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy.

1. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:
   1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały;
   2) walorów architektonicznych i krajobrazowych –walory architektoniczne określono poprzez regulacje zawarte w § 14 ust. 3 oraz w § 15 ust. 3 uchwały. Wprowadzono regulacje w zakresie walorów krajobrazowych;
   3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych –poprzez regulacje zawarte w § 9 uchwały. Dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W planie nie występują też obszary chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody;
   4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan nie wpływa negatywnie na wymagania

z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych–poprzez regulacje zawarte w §13 ust.1 pkt 6 i ust. 2 pkt 2;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni –w wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego;
6) prawa własności –ustalenia planu oraz przeznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi uwzględniają poszanowanie prawa własności;
7) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
8) potrzeb interesu publicznego –ustalenia planu nie kolidują z interesem publicznym ani z interesem osób trzecich. Wyznacza się tereny inwestycji celu publicznego: teren usług oświaty, tereny dróg publicznych i teren rowu;
9) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych –poprzez regulacje zawarte w § 12 uchwały. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej –Udział został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwość zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwość składania wniosków do planu, ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu, wyłożenie do publicznego wglądu oraz poprzez możliwość składania uwag do wyłożonego dokumentu. Udział społeczeństwa w pracach nad planem przy użyciu środków komunikacji elektronicznej został zapewniony poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu tą drogą;
12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych –wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie BIP oraz na stronie internetowej www Urzędu, oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie;
13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności –plan w § 12 ust.2 pkt 1 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody.

2. Spełnienie w planie miejscowym, wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, dotyczących ustalenia przeznaczenia terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, polega na poszanowaniu prawa własności. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusji publicznej na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

   Wnioskowane grunty przylegają do zurbanizowanego obszaru miasta Błonie. Od północy i zachodu przylegają do „obszaru zwartej zabudowy" o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Urbanizacja tego obszaru miasta Błonie związana jest z zabudową wzdłuż ul. Poniatowskiego.

Sporządzany plan obejmuje teren położony w obszarze zurbanizowanym. Pomiędzy drogami gminnymi ul. Wiejską, Engelmana, Szkolną i 3-go Maja przewiduje się wyłącznie uzupełnienie istniejących terenów zabudowy oraz realizację usług oświaty dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez uwzględnienie:
   1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem drogom, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
   2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom i użytkownikom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar planu znajduje się w sąsiedztwie ul. Poniatowskiego (wojewódzka nr 720) z komunikacja autobusową;
   3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 13 uchwały;
   4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez wyznaczenie terenów pod zabudowę, w sąsiedztwie zabudowy istniejącej na terenach przylegających do obszaru planu. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową. Uwzględniono warunki terenowe oraz możliwość uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenów predysponowanych pod zainwestowanie;
   5) jest to obszar charakteryzujący się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz dostatecznym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej zabudowy, uzupełniającej zabudowę istniejącą na sąsiednich przylegających terenach;

ad art. 15 ust. 1 pkt 2

Plan jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Uchwała, o której mowa w art. 32 ust. 2, została podjęta przez Radę Miejską w Błoniu - uchwała Nr XLVIII/394/2014 z dnia 14 października 2014 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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

ad art. 15 ust. 1 pkt 3

Przedmiotowy plan ze względu na jego zakres (skalę), specyfikę i tematykę będzie mieć dodatni wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Jednocześnie na obecnym etapie nie ma możliwości oszacowania, w jakim stopniu ustalenia planu zostaną skonsumowane (poprzez zabudowanie terenów o konkretnym przeznaczeniu oraz charakter prowadzonej

działalności), co ma kluczowe znaczenie dla określenia finansowego aspektu uchwalenia planu po stronie dochodów jak i wydatków.
Realizacja inwestycji w obszarze planu nie wymaga realizacji inwestycji gminnych, wyłącznie przez Gminę. Planowane do poszerzenia drogi KD-D mogą być realizowane jako wspólne zadanie, na podstawie umów zainteresowanych stron.
Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn.zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.). Projekt planu był wyłożony do wglądu publicznego. W wyznaczonych terminach składania uwag, nie zgłoszono uwag. Postanowiono o przedłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Radzie Miejskiej w Błoniu celem jego uchwalenia.