PROJEKT 396/XLIX/18

Z up. BURMISTRZA
Marek Książek
Zastępca Burmistrza

Projekt

Wnioskodawca.....

Akceptacja prawna.....

RADCA PRAWNY
Jacek Nasierowski
WA 1715

Uchwała Nr .....
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia ..... r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Dębówka – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. jedn. 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 (t. jedn. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.[2)]) oraz art. 12 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.[3)]), w związku z uchwałą Nr V/46/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Dębówka zmienionej uchwałą Nr XXVII/233/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/46/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Dębówka, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z 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 gminy Błonie dla części wsi Dębówka- etap I, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, a które przebiegają po:
   1) **od północy** – zaczynając od północno - zachodniego narożnika działki ew. nr 70/1 południową granicą działki ew. nr 62 do północno - wschodniego narożnika działki ew. nr 67/2;
   2) **od wschodu** – wschodnią granicą działki ew. nr 67/2;
   3) **od południa** – zaczynając od południowo – wschodniego narożnika działki ew. nr 67/2 północną granicą działek ew. nr 129/1, 80/2, 80/1, 81, 82;
   4) **od wschodu** – wschodnią granicą działki ew. nr 83;
   5) **od południa** – południową granicą działki ew. nr 83;
   6) **od zachodu** – zachodnią granicą działek ew. nr 83 i 70/1.
1. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
   7) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1 000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
   8) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
   9) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

[1)] zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz.2232, z 2018 r. poz.130.
[2)] zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2017 r. poz.1566.
[3)] zmiany tekstu jednolitego ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015 r. poz.1688.

§2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do granic obszaru objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
   5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniający go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;
   6) granice pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.
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.

§3.

1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, 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 i przyrody;
   4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
   11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
   12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
   14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:
   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   2) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;
   3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
   4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§4.

1. Ilekroć w planie 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) realizacji elementów termomodernizacji budynków istniejących,
      b) części podziemnych budynków,
      c) 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,
      d) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 3,5 m, elementów wejścia do budynku,
      e) obiektów małej architektury,
      f) infrastruktury technicznej, 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 do parkowania** – 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 lub powierzchnia tego przeznaczenia nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki 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, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej; maksymalna powierzchnia przeznaczenia dopuszczalnego może być precyzowana w ustaleniach szczegółowych;
   7) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;
   8) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5 i maksymalnej długości 60 m, 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 zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, biura i pośrednictwo finansowe, usługi poczty i telekomunikacji, usługi nauki, edukacji, oświaty, zdrowia, kancelarie, usługi sportu, turystyki i rekreacji, usługi kultury, w tym: wystawy, ekspozycje, pracownie artystyczne, drobne usługi rzemieślnicze takie jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze, krawieckie, fotograficzne, zegarmistrzowskie oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku i naprawy serwisowe; 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 odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
   2) teren usług – oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
   3) teren drogi publicznej klasy zbiorczej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**;
   4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
   5) tereny dróg wewnętrznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.
2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny: usług U, drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z oraz drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D.
3. Ustala się odpowiednio uwzględnianie ustaleń ogólnych planu łącznie z ustaleniami szczegółowymi.

§6.

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: usług U oraz drogi publicznej klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
4. Określa się linie rozgraniczające terenu drogi publicznej klasy zbiorczej KD-Z jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§7.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zasady lokalizacji oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości:
   a) z uwzględnieniem ustaleń § 4 ust. 1 pkt 2 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   b) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się roboty budowlane i remonty, nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nieobejmującą powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tej części istniejącej zabudowy, która usytuowana jest w pasie terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy). W przypadku wymiany budynków należy uwzględniać nieprzekraczalne linie zabudowy,
   c) 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,

d) dopuszcza się lokalizowanie nowej zabudowy na działkach budowlanych wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;

2) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania ogrodzeń:
   a) dopuszcza się realizacje ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem odległości od gazociągów średniego ciśnienia wynoszącej nie mniej niż 0,5 m od gazociągu,
   b) dopuszcza się miejscowe przesunięcia ogrodzenia w głąb terenu dla ominięcia, w szczególności: drzew, urządzeń infrastruktury technicznej oraz umieszczenia bram i furtek,
   c) dopuszcza się ogrodzenia z metalu, drewna, kamienia, cegły,
   d) za wyjątkiem elementów słupów i podmurówek zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych oraz ogrodzeń pełnych,
   e) ustala się: maksymalną wysokość ogrodzenia na 1,8 m od urządzonego poziomu terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ogrodzenia ażurowe pomiędzy słupkami minimum 50% powierzchni przęsła (nie dotyczy ogrodzeń z wypełnieniem z drewna), cokół pełny maksymalnie do wysokości 0,6 m nad poziom terenu;

3) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury:
   a) jako obiekty małej architektury dopuszcza się, w szczególności: figurki, krzyże, pojemniki z zielenią, murki, ławki, elementy placów zabaw, miejsca lub obudowy na pojemniki na śmieci i trzepaki, ogrodzenia, posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej, obiekty użytkowe służące rekreacji codziennej,
   b) realizacja obiektów małej architektury z uwzględnieniem określonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;

4) ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
   a) lokalizacja na płaszczyźnie elewacji budynków, maksymalnie do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną,
   b) na elewacjach, na dachach budynków dopuszcza się tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni danej elewacji, przy czym tablice i urządzenia reklamowe umieszczane obok siebie na jednej ścianie powinny mieć w zależności od układu skoordynowaną wysokość lub szerokość,
   c) lokalizacja na konstrukcji wolnostojącej z zastrzeżeniem, iż w ramach takiej konstrukcji istnieje możliwość umieszczenia: jednego znaku bądź reklamy, jednej tablicy czy urządzenia reklamowego,
   d) maksymalna jednostkowa powierzchnia informacyjna do 1,5 m^2,
   e) łączna powierzchnia informacyjna na działce budowlanej do 5 m^2 o wysokości do 2 m, a na terenie U do wysokości 5 m,
   f) zakaz stosowania nośników reklamowych ze zmienną ekspozycją obrazu,
   g) szyldy na budynkach dopuszcza się:
      - wyłącznie w obrębie kondygnacji parteru, przy czym łączna powierzchnia tych szyldów na danej ścianie nie może przekraczać wielkości 10% powierzchni ściany,
      - dopuszcza się szyldy semaforowe, których płaszczyzna ekspozycyjna jest nierównoległa do płaszczyzny ściany, na której są umieszczone,
   h) na terenie U dopuszcza się słupy ogłoszeniowo – reklamowe w formie walca lub graniastosłupa o średnicy lub szerokości od 120 cm do 160 cm (na wysokości części ekspozycyjnej), wysokości od 260 cm do 270 cm dla części ekspozycyjnej i maksymalnej wysokości nieprzekraczającej 470 cm, służącego do umieszczania ogłoszeń i informacji o imprezach (wydarzeniach) kulturalnych, oświatowych lub edukacyjnych albo reklam;
   i) zakazuje się umieszczania tablic i urządzeń reklamowych oraz znaków informacyjno – plastycznych:

- w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na trójkątnych lub narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1 m od tego skosu w każdą stronę,
- na drzewach i w zasięgu ich koron,
- na obiektach nadziemnych infrastruktury technicznej (w szczególności na latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach),
- w sposób powodujący uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących budynków, a także powodujące oślepienie przechodniów i użytkowników jezdni;

5) ustala się zasady kształtowania kolorystyki obiektów budowlanych:
   a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków na działce budowlanej, nakazuje się stosowanie odcieni elewacji spośród kolorów: białego, szarego, beżowego, kremowego, żółtego, brązowego oraz dachów spośród kolorów: grafitowego, brązowego, czerwonego i zielonego; 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, nieprzekraczających 10% powierzchni danej elewacji,
   b) ustalenia lit. a nie dotyczą materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności: aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, szkła, drewna, betonu, ceramiki, kamienia, powłok galwanicznych;
   c) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora oraz przeszklenia elewacji budynku do 60% sumy powierzchni danej elewacji,
   d) w zabudowie bliźniaczej kolor pokrycia dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego powinien być jednolity (zharmonizowany).

§8.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

1) ustala się, że wszelka działalność usługowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji szkodliwych substancji, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu, wibracji poza terenem, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;
2) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi, zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym także w zakresie łączności publicznej;
4) ustala się 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;
5) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby i wód;
6) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji bytowej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych w przypadku takiej konieczności;
   a) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od dróg: KD-Z, KD-D, a także od dróg wewnętrznych KDW pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy; przyjmuje się odpowiednie rodzaje przeznaczenia dla poszczególnych rodzajów terenów, dla których obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,

b) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce budowlanej.

§9.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) oznacza się tereny zdrenowane oraz ustala się realizację zabudowy odpowiednio, po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego;
2) uwzględnia się, ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przekroczenia dopuszczalnych wartości natężenia pola elektromagnetycznego oraz prawidłowej pracy linii: dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych, w tym pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia wysokich drzew, w pasie technologicznym wynoszącym po 5 m na stronę licząc od skrajnego przewodu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV;
3) ustala się skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV z pasem technologicznym, po 1 m na stronę licząc od skrajnego przewodu, w którym obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakaz sadzenia drzew, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych w przepisach odrębnych.

§10.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
   1) ustala się zaopatrzenie terenu, przeznaczonego w planie na cele zabudowy, w infrastrukturę techniczną w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia w:
      a) sieć wodociągową,
      b) sieci kanalizacji sanitarnej,
      c) zaopatrzenia w gaz, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
      d) sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
      e) zaopatrzenia w ciepło, z dopuszczeniem stosowania rozwiązań indywidualnych,
      f) sieci telekomunikacyjne telefoniczne;

   2) w stosunku do urządzeń nadziemnych i podziemnych infrastruktury technicznej, ustala się:
      a) zachowanie z możliwością rozbudowy, modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem,
      b) dopuszczenie likwidacji z uwagi na stan techniczny lub zaniechanie eksploatacji,
      c) do czasu realizacji zorganizowanego systemu dopuszcza się lokalne rozwiązania uwzględniające wymagania przepisów odrębnych,
      d) 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 poza obszarem planu, z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych,
      e) lokalizowanie infrastruktury technicznej w terenach dróg,
      f) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej poza terenami dróg, w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu,
      g) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,
      h) 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,

i) 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.

2. W zakresie obsługi infrastrukturą techniczną, ustala się:
   1) zaopatrzenie w wodę:
      a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
      b) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych,
      c) dopuszczenie lokalizacji studzien i źródeł służących do zaopatrzenia w wodę dla potrzeb gospodarczych,
      d) 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:
      a) odprowadzenie ścieków bytowych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej, przewodami o średnicy nie mniejszej niż 0,10 m, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni poza obszarem planu,
      b) dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych 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, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji zbiorników retencyjnych oraz innych form zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,
      b) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne (rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, rowy odwadniające), drenaż lub deszczowe studnie chłonne,
      c) 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,
      d) 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,
      e) 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 sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, istniejącej i projektowanej, z istniejących stacji transformatorowych w obszarze planu lub poza obszarem planu,

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 (z zakazem stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru) oraz stosowanie generatorów prądu i urządzeń kogeneracji;

5) zaopatrzenie w gaz:
   a) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia przewodami o średnicy co najmniej 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 ciepło:
   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 kW 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,
   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.

§11.

Zasady 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 powiatowej nr 4104W oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-Z (w obszarze planu część drogi publicznej ul. Strażackiej),
   b) drogi gminnej – oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D (w obszarze planu część publicznej drogi);

2) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy. Dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z drogą;
3) wyznacza się na rysunku planu korytarze i linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KDW dla funkcji komunikacji kołowej, lokowania sieci infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych;
4) dopuszcza się dostęp do działek poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8 m lub poprzez sięgacze;
5) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący, odpowiednio: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
6) dopuszcza się wydzielone chodniki w drogach wewnętrznych;
7) dopuszcza się wprowadzenie drogi rowerowej w korytarzu drogi KD-Z;
8) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego (5m x 5m) w obrębie skrzyżowań dróg;
9) 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;
10) nakazuje się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów: potrzeb osób niepełnosprawnych komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;
11) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której sytuowana jest inwestycja, z dopuszczeniem realizacji miejsc do parkowania w garażach, według minimalnego wskaźnika określonego dla:
   a) zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny (liczone z miejscami w garażach),
   b) usług handlu – 1 miejsce do parkowania na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal handlowy,
   c) usług sportu i rekreacji – 20 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie,
   d) pozostałych usług –1 miejsce do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy;
   e) usług gastronomicznych – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
   f) usług oświaty –5 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
   g) przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,
   h) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;
13) 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

§12.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona,
c) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowane usługowe lokale użytkowe, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
a) na działce budowlanej dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynku wolno stojącego lub segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej, z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze,
b) usługi dopuszcza się w formie wbudowanego 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,
c) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
d) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
e) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
f) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
- maksymalna intensywność zabudowy: 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy 10 m, w tym: 10 m dla budynków mieszkalnych; 6 m dla budynków gospodarczych lub garaży; 3,5 m dla obiektów malej architektury,
g) kolorystyka elewacji budynków i dachów odpowiednio według § 7 pkt 5,
h) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy spadziste o nachyleniu od 20° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy o nachyleniu do 30°,
i) w zabudowie bliźniaczej geometria dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego jednolita,
j) dla ogrodzeń działek obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 2,
k) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3,
l) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 4,
m) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- 1 000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej z budynkiem wolno stojącym,
- 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej z segmentem budynku bliźniaczego,
- 1 m^2 dla obiektów infrastruktury technicznej i drogowej,
n) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania odpowiednio według § 11 pkt 11 i 12;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
a) nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów,
b) ustala się minimalną powierzchnię działek na:
- 1 000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej z budynkiem wolno stojącym,

- 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej z segmentem budynku bliźniaczego,

c) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,

d) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,

e) zasady ustalone lit b, c i d nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

a) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 9 pkt 1,

b) dla terenów w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – ustalenia odpowiednio według pkt. 8 lit. b;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**

a) obsługa komunikacyjna z dróg: KD-Z – ul. Strażacka, 1KDW, 2KDW lub 3KDW,

b) dopuszcza się dostęp do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu lub poprzez sięgacze,

c) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy,

d) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**: odpowiednio według § 10;

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,

b) do czasu skablowania lub zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2 i 3;

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

§13.

Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **U**, ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**

a) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne, w szczególności z zakresu: ochrony zdrowia, edukacji, nauki, oświaty, opieki społecznej, sportu, rekreacji, kultury,

b) przeznaczenie towarzyszące: usługi gastronomii, usługi handlu, urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

c) przeznaczenie dopuszczalne: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**

a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,

b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8;

c) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu rekreacyjno - wypoczynkowego, w przypadku lokalizacji usług sportu i rekreacji, albo jak dla terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży w przypadku lokalizacji usług nauki, oświaty;

3) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) dopuszcza się usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m^2,
   b) budynki gospodarcze i garaże dopuszcza się jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane,
   c) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej,
   d) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 7 pkt 1,
   e) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:
      - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
      - minimalna intensywność zabudowy: 0,01,
      - maksymalna intensywność zabudowy: 1,2
      - maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
   f) kolorystyka elewacji budynków i dachów odpowiednio według § 7 pkt 5,
   g) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dopuszcza się stosowanie rozwiązań niestandardowych, jak kopuły i dachy sferyczne,
   h) dla ogrodzeń działek obowiązują ustalenia § 7 pkt 2,
   i) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 3,
   j) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 7 pkt 4,
   k) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – 1500 m^2,
   l) dla obiektów infrastruktury technicznej powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 m^2,
   m) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania ustalenia § 11 pkt 11 i 12;

4) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, parametry uzyskiwanych działek:**
   a) ustala się minimalną powierzchnię działek na 1500 m^2,
   b) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m,
   c) ustala się kąt położenia granicy wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,
   d) zasady ustalone lit a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

5) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   a) dla terenów zdrenowanych ustalenia według § 9 pkt 1,
   b) dla terenu w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV – ustalenia odpowiednio według pkt 9 lit. b;

6) **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:**
   a) obsługa komunikacyjna z drogi: KD-D,
   b) dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, o minimalnej szerokości 8 m lub poprzez sięgacze,
   c) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych;

7) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**: odpowiednio według § 10;

8) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**
   a) do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu,

b) do czasu skablowania i zmiany przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z ustaleniami § 9 pkt 2 i 3;

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

§14.

Dla terenu drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-Z,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej,
   b) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, ścieżka rowerowa, rów odwadniający,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
   b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
   c) ustala się południową linię rozgraniczającą z pasem terenu zgodnie z rysunkiem planu: od 1 m do 2,5 m (w obszarze planu część drogi),
   d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi zbiorczej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
   e) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   f) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
   g) zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
   h) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
   b) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 9 pkt 1;

4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 10;

5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) **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%.

§15.

Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD-D,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej,
   b) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, rów odwadniający,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
   b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
   c) ustala się północną linię rozgraniczającą z pasem terenu zgodnie z rysunkiem planu: 2 m (w obszarze planu część drogi),
   d) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
   e) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi,
   f) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,
   g) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi,
   h) dopuszcza się miejsca do parkowania,
   i) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
   b) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 9 pkt 1;

4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 10;

5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) **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%.

§16.

Dla terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW,** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu:**
   a) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna,
   b) przeznaczenie towarzyszące: chodniki, rowy odwadniające,
   c) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą;

2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**
   a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego odpowiednio według § 7,
   b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 8,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
      - dla drogi 1KDW od 6 m do 12 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
      - dla drogi 2KDW - 8 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
      - dla drogi 3KDW - 8 m oraz narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
   d) obsługa przylegających terenów w sposób bezpośredni,
   e) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych,

f) dopuszcza się budowę, roboty budowlane (remont) istniejących budowli drogowych;

3) **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   a) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy,
   b) dla terenów zdrenowanych – ustalenia według § 9 pkt 1;

4) **obowiązują ustalenia dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio według § 10;

5) **sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu;

6) **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 przejściowe i końcowe

§17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§18.

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

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 gminy Błonie dla części wsi Dębówka – etap I

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 rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Dębówka – etap I

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 gminy Błonie dla części wsi Dębówka – etap I, odbyło się w dniach od 19 marca 2018 r. do dnia 18 kwietnia 2018 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 11maja 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 gminy Błonie dla części wsi Dębówka- etap I

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 gminy Błonie dla części wsi Dębówka- etap I.

§ 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 lub wspólnie z innymi podmiotami zlokalizowane w obszarze planu w liniach rozgraniczającymi dróg KD-D i KD-Z.

§ 2.

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

1) utrzymanie w granicach planu część drogi publicznej – 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 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 gminy Błonie dla części wsi Dębówka – etap I.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Dębówka – etap I" sporządzony został na podstawie następujących uchwał Rady Miejskiej w Błoniu:

uchwały Nr V/46/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Dębówka, zmienionej uchwałą Nr XXVII/233/17 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany uchwały Nr V/46/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Dębówka.
Czyli zgodnie z 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.) w sporządzonym planie ustalono: zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane.
Przedłożony do uchwalenia plan zagospodarowania obejmuje teren nie objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Obszar wskazany do sporządzenia planu obejmuje tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz teren pod zabudowę usług publicznych. Teren pod zabudowę mieszkaniową jest w 50% zainwestowany. Natomiast teren pod usługi 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 i komunikację, w tym komunikację publiczną i usługi publiczne.

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 MNU i U.
Dla terenów w Studium, ustalono odpowiednio:
MNU -Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, usługowa w tym użyteczności publicznej.

Podział obszaru MNU na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej 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 - dopuszcza się zachowanie z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejących obiektów i inwestycji, które nie mieszczą się w polityce określonej dla obszaru o symbolu MNU.

W terenach MNU obowiązuje - zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji - usługi tylko takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji - w terenach wyznaczanych w planie pod zabudowę mieszkaniową lokalizacja usług z zakresu baz transportowych, warsztatów samochodowych o więcej niż 2 stanowiskach, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz możliwa po szczegółowym przeanalizowaniu lokalnych uwarunkowań lokalizacyjnych - wyznaczane tereny, z udziałem funkcji chronionych akustycznie, winny być pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zaliczane do rodzajów terenów zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi; - zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.

U -zabudowa usługowa. Zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej. W terenach U zachowuje się z możliwością rozbudowy, przebudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu U.

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.
Przyjmuje się, że ustalone na rysunku studium linie rozgraniczające obszary o różnych 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 § 7 uchwały;
   2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – walory architektoniczne określono poprzez regulacje zawarte w § 12 pkt 3 oraz w § 13 pkt 3 uchwały. Nie zachodzą przesłanki do określenia regulacji w zakresie walorów krajobrazowych;
   3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych –poprzez regulacje zawarte w § 8 uchwały. Dla obszaru planu uzyskano w 2017 r. zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W obszarze planu nie występują grunty leśne. 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 §11 pkt 9 i 12;
   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 teren pod usługi publiczne;
   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 § 10 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 § 10 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 przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, 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 położone są w zurbanizowanym obszarze gminy Błonie w „obszarze zwartej zabudowy" dwu wsi Dębówka – Bieniewice, o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej. Urbanizacja tego obszaru gminy Błonie rozpoczęta parcelacją tzw. „Osiedla Witanów" związana jest z przystankiem osobowym PKP „Witanów". Sporządzany plan obejmuje tereny położone w obszarze zurbanizowanym, pomiędzy dwiema drogami powiatowymi ul. Strażacką nr 4104W i ul. Błońską nr 4107W i przewiduje wyłącznie uzupełnienie istniejących terenów zabudowy oraz realizację usług publicznych 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 drodze, 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 przylega do powiatowej drogi KD-Z, z komunikacja autobusową;
3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez rozplanowanie układu komunikacyjnego oraz regulacje zawarte w § 11 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 istniejącej na terenach przylegających do obszaru planu, zabudowy. 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 usługowej), co ma kluczowe znaczenie dla określenia finansowego aspektu uchwalenia planu po stronie dochodów jak i wydatków.

Realizacja inwestycji w obszarze planu przewiduje realizację usług w terenie U przez gminę. W zakresie dróg nie wymaga realizacji inwestycji gminnych, wyłącznie przez Gminę, ponieważ planowane do poszerzenia drogi KD-Z i 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.