Rada Miejska w Błoniu
05-870 BŁONIE, Rynek 6
tel. 725-30-04 wew. 124
fax 725-30-67

Uchwała Nr XXXIX/ 266 /05
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 19 grudnia 2005 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 późn. zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie, Uchwały Nr 152/ VIII/2002 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 września 2002 r. w sprawie wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie oraz Uchwały Nr XXI/126/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 maja 2004 r. w sprawie sposobu wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne
Rozdział 1
Zakres stanowienia planu
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś, zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenu położonego we wsi Błonie Wieś, obejmującego część działki nr ew. 87.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej z zachowaniem ładu przestrzennego i w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań.
3. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2.

Ustala się:
1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
2) warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska i przyrody;
3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów;
4) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik do uchwały.

§ 4.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w uchwale do obszaru objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obowiązywania ustaleń planu;
   2) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy i zasięg oddziaływania komunikacji;
   4) funkcje terenów przy użyciu oznaczeń literowych;
   5) oznaczenie terenu zmeliorowanego.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunek planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
   2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
   3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
   6) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach planu przedstawionych na rysunku planu;
   7) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub jej fragment, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego;
   8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj przeznaczenia, który powinien przeważać na danym terenie;
   9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
   10) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia;
   11) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć, część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
   12) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć ustaloną minimalną granicę sytuowania ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających dróg, innych obiektów lub granic działek, z pominięciem: loggii, balkonów, wykuszy, werandy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m, elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek) lub obiektów

małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej dopuszczalnych pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;

13) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu ±0,00 do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich);

14) **usługach towarzyszących** –należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport);

15) **bezpośrednim dostępie do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć zjazd z działek do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;

16) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;

17) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi dla pozostałych działek do niej przylegających i przeznaczoną na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleń;

18) **dopuszczeniach** - należy przez to rozumieć określenie możliwości sposobu zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu przy spełnieniu przepisów planu;

19) **propozycjach, postulatach** – należy przez to rozumieć określenie możliwości alternatywnego sposobu zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu do rozważenia przy projektowaniu lub podziałach nieruchomości przy spełnieniu przepisów odrębnych.

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

DZIAŁ II
Ustalenia dla obszaru objętego planem

Rozdział 1
Przeznaczenie terenów

§ 6.

1. Wyznacza się:
   1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M;
   2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU.
2. Na terenach M i MU ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Tereny M i MU mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.

Rozdział 2
Ustalenia z zakresu ochrony środowiska i przyrody

§ 7.

1. Ustala się ochronę i utrzymanie zieleni ogrodowej i przydomowej, utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej.
2. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, a także ustala się zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub rowu.

3. Przyjmuje się zasady utrzymania porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i prawem miejscowym w sprawie zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy (odpowiednie uchwały Rady Miejskiej).
4. Ustala się nakaz stosowania proekologicznych systemów grzewczych w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii.
5. Zakazuje się samowolnego (bez uzgodnienia z właściwym organem ochrony środowiska) nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi.

Rozdział 3

Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 8.

Dla terenu zmeliorowanego (cały obszar planu), ustala się, że zagospodarowywanie terenu winno być poprzedzone likwidacją lub przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych zarządzającym siecią;

§ 9.

Aktualnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew. Zgodnie z art. 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001 r.

§ 10.

1. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania Trasy Poznańskiej, mierzony od zewnętrznej krawędzi jezdni Trasy, na 100m i ustala się nakaz realizacji zabudowy, w sposób uwzględniający to oddziaływanie, poprzez:
   1) zakaz lokowania funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży;
   2) zakaz lokowania zabudowy mieszkaniowej bez odpowiednich zabezpieczeń akustycznych;
   3) ustala się, że zakazy nie obowiązują, a ograniczenia wymienione w pkt. 1 i 2 mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy standardów określonych dla tych obiektów w przepisach odrębnych.
2. Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji: od drogi KUD (poza obszarem planu) i od dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.

§ 11.

W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego terenów:
   1) wskazany w planie, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego, należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841 ze zm.);
   2) wskazany w planie, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska (aktualnie