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

UCHWAŁA NR XII/139/19
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 14 października 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – Część A2.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) w związku z uchwałą Nr L/408/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IV/37/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 lutego 2015 r. zmieniającej uchwałę Nr XVI/109/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców, 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 części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – Część A2, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, a które przebiegają następująco:

1) **od północy**: północną granicą miasta Błonie przebiegającą północną granicą obrębu geodezyjnego 08, następnie północną granicą obrębu geodezyjnego 09 do granicy obrębu nr 010;

2) **od wschodu:** wschodnią granicą obrębu geodezyjnego 09 do południowo – wschodniego narożnika działki ew. nr 55/1 z obrębu 09, następnie w kierunku zachodnim po południowej granicy działki ew. nr 55/1 do północno-wschodniego narożnika działki ew. nr 60, dalej w kierunku południowym wzdłuż osi ul. Staszica przebiegającej po wschodniej granicy działki ew. nr 60 z obrębu 09 do punktu na tej granicy wyznaczonego przez prostą stanowiąca przedłużenie południowej granicy działki ew. nr 56/3;

3) **od południa:** od punktu na granicy działki ew. nr 60 z obrębu 09 wyznaczonego przez prostą stanowiącą przedłużenie południowej granicy działki ew. nr 56/3 w kierunku zachodnim po północnej linii rozgraniczającej ul. Kamosińskiego w obrębach 08 i 09 do północnego narożnika tej ulicy na działce ew. nr 26/22 z obrębu 08 wyznaczonego na wschodniej linii rozgraniczającej ul. Polnej;

4) **od zachodu**: pozostając w obrębie 08 wschodnią linią rozgraniczającą ulicy Polnej do północno - zachodniego narożnika działki ew. nr 26/6 i dalej w kierunku północnym wzdłuż zachodniej granicy działki ew. nr 58 z obrębu 08 do przecięcia z granicą północną obrębu nr 08 przebiegającą północną granicą miasta Błonie.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

1) rysunek planu, sporządzony w skali 1 : 1 000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. 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 zmianą planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów lub tylko symbolem literowym;

3. Oznacza się, na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z przepisów odrębnych:

1) granica i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%);

2) granica i oznaczenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%);

3) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%);

4) granica strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;

5) granica terenu wpisanego do rejestru zabytków.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 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 ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, 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) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

14) 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;

15) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 1, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego i dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 5. 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – 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. Nieprzekraczalne linie zabudowy 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) **strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – W.O.CH.K.** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, na dzień uchwalenia planu rozporządzenie Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 14 lutego 2007 r. Nr 42, poz. 870 z późn.zm.);

9) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5,0m i maksymalnej długości 60,0 m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej; sięgacz nie jest frontem działki;

10) **tunelach ekologicznych** – należy przez to rozumieć otwory w ogrodzeniach umożliwiające migracje drobnych zwierząt z zastosowaniem jednego z poniższych rozwiązań: fundamentów punktowych, ogrodzenia bez podmurówek, ogrodzenia z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu, zachowanie przerw w podmurówce w postaci otworów o minimalnej średnicy 15 cm lub 15 cm x 15 cm w rozstawie 10,0 m umieszczonych na wysokości poziomu terenu, zachowania prześwitu o szerokości minimum 10 cm pomiędzy cokołem, a elementem ażurowym ogrodzenia, jeżeli cokół nie przekracza wysokości 10 cm;

11) **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;

12) **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;

13) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne (dwa segmenty) rozdzielone ścianami 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

§ 6. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;

2) teren zieleni naturalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN;**

3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**.

2. Terenami inwestycji celu publicznego są tereny dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D.

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 dróg publicznych klasy dojazdowej KD-D jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 8. 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 § 5 ust. 1 pkt 2 ustala się lokalizowanie nowych obiektów budowlanych zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

b) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od nieprzekraczalnych linii zabudowy i linii rozgraniczających dróg,

c) 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,

d) 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,

e) 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,

f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 4,0m od granicy działki drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu lub 4,0m od granicy sięgacza;

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 oraz umieszczanie w ogrodzeniach tuneli ekologicznych;

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 2,0m,

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) 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; 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).

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody:

1) część terenu w granicach opracowania znajduje się w granicach strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu –o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 8 – obowiązują odpowiednio ustalenia przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

2) 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;

3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

4) 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, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

5) 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;

6) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gleby i wód;

7) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej, a z powierzchni utwardzonych komunikacji należy zapewnić odpowiednie ich podczyszczenie w urządzeniach osadnikowych w przypadku takiej konieczności;

8) określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej od dróg: KD-D, a także od dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy;

9) 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;

10) zgodnie z ustaleniami dla terenów ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, na każdej działce;

11) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

12) ustala się zasadę objęcia, docelowo obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów w obszarze planu oraz dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do środowiska w sposób określony w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się część zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem C-88 (nr ew. AZP 57-62/6), w granicach zgodnych z rysunkiem planu (na terenie ZN);

2) na terenie położonym w granicy , o której mowa w pkt 1, obowiązują przepisy odrębne dotyczące ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczących postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

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

1) w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznacza się:

a) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%),

b) granice i obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%),

c) granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%);

2) w oznaczonym na rysunku planu obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w lit. a i b, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, urządzeń infrastruktury technicznej oraz innego zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego dotyczących ochrony przed powodzią;

3) zakazuje się lokalizowania: zakładów produkcyjnych, usług lakierniczych i blacharskich, składów i magazynów, usług handlu z zakresu stacji paliw, olejów opałowych i gazu, składowisk opału i odpadów, złomowisk;

§ 12. 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, w tym z zakresu dróg publicznych,

e) 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,

f) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników,

g) 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,

h) 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 studni 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 0,10 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,

f) zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;

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 kV (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, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, energii słonecznej lub stałymi paliwami ekologicznymi, jeżeli ich stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi prawa ochrony środowiska,

b) dopuszcza się wytwarzanie ciepła z odnawialnych źródeł energii na warunkach określonych w przepisach odrębnych (z wyjątkiem wiatrowni),

c) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych (za wyjątkiem biomasy), jako podstawowego źródła ciepła;

7) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne:

a) opuszczenie 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. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) zachowuje się oraz wyznacza na rysunku planu, określone liniami rozgraniczającymi, korytarze przeznaczone pod komunikację kołową;

2) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się dostęp do działek poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o minimalnej szerokości 8,0 m lub poprzez sięgacze;

4) ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący, odpowiednio: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

5) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego (5m x 5m) w obrębie skrzyżowań dróg;

6) ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów: potrzeb osób niepełnosprawnych komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej;

7) ustala się zapewnienie odpowiednich warunków ochrony przeciwpożarowej, w szczególności dojazdu pożarowego do istniejących i nowoprojektowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) 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) pozostałych usług – 1 miejsce do parkowania na 200 m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na lokal usługowy,

d) usług gastronomicznych – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,

e) przychodni i gabinetów lekarskich – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 gabinet,

f) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb;

9) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu 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 oznaczony na rysunku planu symbolem **MN** – położony w części w strefie zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu MN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie towarzyszące: urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;

3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi jako wbudowany lokal użytkowy, drogi wewnętrzne, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 9;

2) oznacza się granicę strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu o której mowa w § 5 pkt 8;

3) oznacza się granice i obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%) o którym mowa w § 11 pkt 1 lit. c;

4) kwalifikacja w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się na działce budowlanej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynku wolno stojącego, segmentu budynku w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej z wbudowanym lokalem użytkowym lub bez wbudowanego lokalu użytkowego, garaże i budynki gospodarcze;

2) dopuszcza się usługi w formie wbudowanego lokalu użytkowego do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, w tym usługi handlu do 50 m2 powierzchni sprzedaży, ale nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku mieszkalnego;

3) dopuszcza się budynki gospodarcze i garaże jako wolno stojące, wbudowane lub dobudowane;

4) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;

5) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji oraz sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości odpowiednio według § 8 pkt 1;

6) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej:

   a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,

   b) minimalna intensywność zabudowy: 0,01,

   c) maksymalna intensywność zabudowy: 1,5,

   d) maksymalna wysokość zabudowy 10,0m, w tym: 10,0 m dla budynków mieszkalnych; 6,0 m dla budynków gospodarczych lub garaży; 3,5 m dla obiektów malej architektury,

   e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

   f) w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu w lit. d, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku;

7) kolorystyka elewacji budynków i dachów odpowiednio według § 8 pkt 5;

8) kąt nachylenia połaci dachowych: ustala się dachy o nachyleniu od 20° do 45° z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych; dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy o nachyleniu do 30°; w zabudowie bliźniaczej geometria dachu w obu segmentach budynku bliźniaczego jednolita;

9) dla ogrodzeń działek obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 2;

10) dla obiektów małej architektury obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 3;

11) dla sytuowania tablic i urządzeń reklamowych obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 4;

12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

   a) 1 000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej z budynkiem wolno stojącym,

   b) 500 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej z segmentem budynku bliźniaczego

   c) 300m^2 dla zabudowy mieszkaniowej z segmentem budynku szeregowego;

13) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach w parcelacji istniejącej w dniu wejścia w życie planu;

14) na działce budowlanej, w zakresie zabudowy mieszkaniowej, ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego, jednego segmentu zabudowy bliźniaczej albo jednego segmentu zabudowy szeregowej z zachowaniem parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu;

15) 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;

16) zasady realizacji i minimalna liczba miejsc do parkowania odpowiednio według § 13 pkt 8 i 9.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie wyznacza się terenów do scaleń i podziałów;

2) ustala się minimalną powierzchnię działek na:

a) 1 000 m2 dla zabudowy mieszkaniowej z budynkiem wolno stojącym,

b) 500 m2 dla zabudowy mieszkaniowej z segmentem budynku bliźniaczego,

c) 300m2 dla zabudowy mieszkaniowej z segmentem budynku szeregowego;

3) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m;

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

5) zasady ustalone w pkt 2, 3, 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub drogi wewnętrzne.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: na terenie obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg: 1KD-D - ul. Spacerowej, 2KD-D - ul. Mazowieckiej, 3KD-D lub 4KD-D - ul. Staszica oraz ul. Polnej i ul. Kamosińskiego – poza obszarem planu;

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

3) dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8,0 m, jako dojazdów do działek budowlanych w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy;

4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

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

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

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 10%.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN** - położony w części w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenu ZN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleń nieurządzona;

2) przeznaczenie towarzyszące: zbiorniki i cieki wodne;

3) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty związane z niezbędną ochroną przeciwpowodziową, infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

1) ustalenia dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 9;

2) oznacza się granicę strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, o której mowa w § 5 pkt 8;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 95% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość zabudowy 5,0 m;

5) w obszarze ZN ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń, obiektów małej architektury oraz tablic i urządzeń reklamowych. Dopuszcza się ogrodzenia w formie żywopłotu (ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami wzdłuż granicy z działkami w terenie MN.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) podlega ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczony na rysunku planu zabytek archeologiczny (AZP 57-62/6) wpisany do rejestru zabytków pod numerem C-88 (dotyczy terenu;

2) zagospodarowanie terenu, prowadzenie badań, prac i robót oraz podejmowanie innych działań na terenach położonych w granicach terenów określonych w pkt 1, odbywa się na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) ustala się minimalną powierzchnię działek na 3 000 m^2;

2) ustala się minimalną szerokość frontu działek na 20 m;

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

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: teren ZN w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, - obowiązują ustalenia według § 11 pkt 2.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna z drogi 4 KD-D - ul. Staszica, z dróg poza obszarem planu oraz przez tereny MN;

2) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach przeciwpożarowych.

8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

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%.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D i 4KD-D** - położone w części w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

2. Dla terenów KD-D, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie towarzyszące: chodnik, rów odwadniający;

3) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna, w tym nie związana z drogą.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

1) zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody odpowiednio według § 9;

2) teren 1KD-D i 4KD-D w granicy strefy zwykłej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, o której mowa w § 5 pkt 8;

3) szerokość zgodnie z rysunkiem planu:

a) droga 1KD-D ul. Spacerowa - 10,0 m, z placem do zawracania 14,0m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

b) droga 2KD-D ul. Mazowiecka - 10,0 m, z placem do zawracania 13,0m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

c) droga 3KD-D - 8,0 m, z placem do zawracania 16,0m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,

d) droga 4KD-D stanowiąca fragment ul. Staszica – zmienna od 2,2m do 4.5 m, z placem do zawracania od 9,0m do 12,0m i poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;

4) minimalna szerokość pasa ruchu według parametrów dla drogi dojazdowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

5) obsługa przylegających terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zakaz umieszczania tablic i urządzeń reklamowych;

7) dla ogrodzeń realizowanych wzdłuż linii rozgraniczających obowiązują odpowiednio ustalenia § 8 pkt 2; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń wewnątrz terenu dróg;

8) dopuszcza się miejsca do parkowania;

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

10) zakazuje się realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą i rowerową, dopuszczając wyłącznie obiekty niezbędne na czas budowy.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy: teren 4KD-D, zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze:

a) narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%) o którym mowa w § 11 pkt 1 lit. c,

b) oraz w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat - obowiązują ustalenia według § 11 pkt 2.

5. W zakresie obsługi terenu w infrastrukturę techniczną: odpowiednio według § 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 przejściowe i końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 18. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonego uchwałą VI/28/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. opublikowaną w Dz. U. Woj. Maz. Nr 110 poz. 2792 z dnia 15 czerwca 2007.

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XII/139/19
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 14 października 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – Część A2.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018, poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Błoniu przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – Część A2.

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 części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – Część A2, odbyło się w dniach od 8 lipca 2019 r. do dnia 30 lipca 2019 r. z ustalonym nieprzekraczalnym terminem zgłaszania uwag do dnia 14 sierpnia 2019 r. W ustalonych terminach nie zgłoszono uwag do obszaru planu. W związku z powyższym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.									

Przewodniczący Rady
Tomasz Wiśniewski

Załącznik NR 3
do Uchwały Nr XII/139/19
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 14 października 2019 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 części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – Część A2.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 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 części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – Część A2.

§ 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 2019 r. poz.506 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-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-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 2019 poz. 1396 z późn.zm.), 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 2019 r. poz. 755 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 2019 r. poz.869 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 2019 r. poz. 1437 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 2019 r. poz. 755 z późn. zm.).

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski

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 2019 r. poz. 1945 z późn. zm.) dotyczące projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – Część A2".

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców – Część A2, sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Błoniu Nr L/408/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr IV/37/15 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 lutego 2015 r. zmieniającej Uchwałę Nr XVI/109/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców.

Zmiana uchwały dotyczyła możliwości uchwalania planu w częściach oraz określała granice obszarów poszczególnych części. Niniejszy plan stanowi Część A2 i zgodnie z uchwałą Nr L/408/18 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 czerwca 2018 r. obejmuje teren o powierzchni ok. 19,0ha.

Plan sporządzany na podstawie uchwały Nr XVI/109/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Błonie dla obszaru którego granice wyznaczają: oś ul. Staszica, północna granica administracyjna miasta Błonie, oś ul. Lesznowskiej, północna linia rozgraniczająca ul. Powstańców, a obszar A2 jest częścią obszaru wyznaczonego tą uchwałą z dnia 19 grudnia 2011r., dlatego 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.) reguluje się zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń.

Przedłożony do uchwalenia plan zagospodarowania obejmuje teren objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, zatwierdzonego uchwałą VI/28/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. opublikowaną w Dz. U. Woj. Maz. Nr 110 poz. 2792 z dnia 15 czerwca 2007.

W wyżej wymienionym planie teren objęty sporządzanym planem przeznaczony jest również pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń.

W porównaniu do obowiązującego na tym terenie planu miejscowego analizowany projekt nie wprowadza istotnych zmian w strukturze funkcjonalnej i parametrach zabudowy. Różni się przebieg granic pomiędzy terenami wyznaczonymi jako tereny zieleni i tereny zabudowy, jednak nie są to zmiany znaczące i wynikają z dopasowania linii rozgraniczających do najnowszego zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Obszar wskazany do sporządzenia planu obejmuje również tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, teren pod zieleń naturalną w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny dróg publicznych. Teren przeznaczony pod zabudowę jest w znacznej części 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, zieleń i komunikację, w tym komunikację publiczną.

Rozwiązania przyjęte w planie dla Części A2 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 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) stwierdza się, że przewidywane funkcje nie naruszają ustaleń 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 MN –

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz teren Z/ZZ – teren zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

Dla terenu MN w studium ustalono:

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

-zabudowa usługowa w tym użyteczności publicznej,

-obszary w znacznym stopniu zainwestowane, kontynuacja istniejącej struktury użytkowania i przeznaczenia terenów (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),

-podział obszaru MN na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lub usługowej wg zapotrzebowania,

-każda z funkcji wymienionych w kierunkach polityki rozwoju może funkcjonować na samodzielnych działkach budowlanych,

-usługi, obiekty użyteczności publicznej mogą stanowić funkcję uzupełniającą w terenach zabudowy mieszkaniowej, - zachowuje się z możliwością rozbudowy, remontu istniejące obiekty i inwestycje, które nie mieszczą się w określonej polityce odnośnie obszaru o symbolu MN,

-zakaz realizacji obiektów usługowych mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oprócz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,

- usługi takie, których oddziaływanie będzie zamykać się w granicach terenu danej inwestycji,

-obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży max do 200,0 m2,

-zakaz lokalizacji usług z zakresu baz transportowych, technicznego zaplecza motoryzacji w tym warsztatów samochodowych o więcej niż 2 stanowiskach, stacji paliw płynnych i do tankowania samochodów na gaz,

-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.

Dla terenu MN w studium ustalono wskaźniki i parametry:

-min. 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu danej inwestycji, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

-minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określa się w wysokości: dla zabudowy wolnostojącej – 800,0 m^2; szeregowej – 250,0 m^2; bliźniaczej - 400,0 m^2,

-zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niska.

Dla terenu Z/ZZ w studium ustalono:

-Tereny zieleni w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią,

-teren objęty szczególnym zagrożeniem powodziowym, granica wyznaczona przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej,

-zakaz zabudowy z wyłączeniem ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych.

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 wyznaczonych 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 § 8 i 9 uchwały. Wprowadzono regulacje w zakresie walorów krajobrazowych;

3)wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze. W planie występuje WOCHK - obszar chroniony na podstawie ustawy o ochronie przyrody. Plan w § 5 pkt 8 wprowadza nakaz zachowania ustaleń dla WOCHK;

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 pkt 6 i 9;

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 – wymagania określono w § 10 dla stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;

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 znajdują się w zurbanizowanym obszarze miasta Błonie. Od zachodu, południa i wschodu 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. Lesznowskiej. Sporządzany plan obejmuje teren położony w obszarze zurbanizowanym. Pomiędzy drogami gminnymi ul. Polną , ul Kamosińskiego i ul Staszica, przewiduje się wyłącznie uzupełnienie istniejących terenów zabudowy.

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 bliskim sąsiedztwie ul. Modlińskiej (wojewódzka nr 579) z komunikacją 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 LIII/428/18 z dnia 15 października 2018 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 nowych inwestycji gminnych. Drogi w obszarze planu są zrealizowane i nie wymagają poszerzenia.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 2018 r., poz. 2081 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.

BURMISTRZ

mgr Zenon Reszka