UCHWAŁA NR XVI / 108 / 07
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia 24 października 2007r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) oraz Uchwały Nr XXIII/150/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r. (Uchwała Nr XVI/107/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października w sprawie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla terenu części wsi Bramki, ograniczonego od strony wschodniej granicą z wsią Nowa Wieś oraz z gminą Baranów (wieś Bronisławów), od strony zachodniej granicą z gminą Baranów (wieś Żaby), od strony północnej drogą gminną ul. Ukośną, drogą powiatową nr 01427 oraz granicą obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r., od strony południowej granicą z wsią Dębówka, terenem linii PKP Warszawa – Poznań oraz granicą z gminą Baranów z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r.) Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla terenu części wsi Bramki, ograniczonego od strony wschodniej granicą z wsią Nowa Wieś oraz z gminą Baranów (wieś Bronisławów), od strony zachodniej granicą z gminą Baranów (wieś Żaby), od strony północnej drogą gminną ul. Ukośną, drogą powiatową nr 01427 oraz granicą obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r., od strony południowej granicą z wsią Dębówka, terenem linii PKP Warszawa – Poznań oraz granicą z gminą Baranów, zwany dalej Planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek Planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, 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 zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku Planu obowiązują następujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego planem w obrębie którego obowiązują ustalenia,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) przeznaczenia obszarów – określone symbolem,
4) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego,
2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczonym symbolami o poniższej interpretacji:

a) symbol MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), a także innych usługi o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków Planu,

b) symbol U – tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
- użyteczności publicznej w interpretacji wg przepisów szczególnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług świadczonych bezpośrednio na rzecz ludzi, polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych z gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, piekarnictwo itp.) oraz innych usług o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług produkcyjnych i handlowych, w których prowadzona jest działalność produkcyjna, usługowa lub handlowa, magazynowa oraz składowa, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),

c) symbol R – tereny rolnicze – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących,

bądź realizację nowych budynków:
- produkcyjnych, gospodarczych i mieszkalnych w siedliskach rolniczych, służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- utrzymanie już istniejących na tym terenie budynków, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- pozostawienie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym,

d) symbol KDz, KDl, KDd – tereny dróg publicznych, służących obsłudze terenów objętych Planem oraz terenów sąsiednich,

a) symbol KDw – teren drogi wewnętrznej, do obsługi terenów objętych Planem oraz terenów sąsiednich;

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania,

4) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi,

5) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,

6) dopuszczeniu – oznacza to możliwość rozwiązań lub realizacji określonej dopuszczonej formy zagospodarowania w danym terenie przy spełnieniu pozostałych warunków Planu.

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:
   1) symbol MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową,
   2) symbol U – tereny zabudowy usługowej,
   3) symbol R – tereny rolnicze,
   4) symbol KDz, KDl, KDd – tereny dróg publicznych,
   5) symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nowa zabudowa winna nawiązywać do charakteru istniejącej w danym terenie zabudowy w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość kompozycyjno – przestrzenną przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalno-przestrzennych;
2) ustala się, że składowanie surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności na zewnątrz budynków winno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich.

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

1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów

infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska - takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze - przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych zgodnie z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu;

2) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
3) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
4) ustala się zachowanie dostępności do rowów melioracyjnych w celu konserwacji i zachowania w pełnej sprawności melioracyjnej; ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 3,0 m od górnych krawędzi koryta rowów i górnych krawędzi niecek zbiorników wodnych;
5) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach już zainwestowanych o 20% w przypadku realizacji nowej inwestycji, niezależnie od ustaleń określonych dla poszczególnych terenów.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w obrębie terenu objętego granicami Planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską,
2) istniejący w obrębie terenu oznaczonego symbolem 23KDl obiekt kultu religijnego (krzyż przydrożny) – do zachowania.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obrębie terenu objętego granicami niniejszego Planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów kształtowania tych obszarów.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne:

1) usytuowanie obiektów, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem ulic obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem Planu lub:
   a) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym

zarysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może nastąpić w kierunku linii rozgraniczającej drogi,

b) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych nie wyznaczonych Planem, a wydzielanych wg potrzeb, ustala się na 5,0 m,

c) nieprzekraczalną linię zabudowy od istniejących dróg widniejących w treści mapy lecz nie określonych rysunkiem Planu kształtuje się w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;

2) usytuowanie obiektów od górnych krawędzi koryt rowów i górnych krawędzi niecek zbiorników wodnych przyjmuje się na min. 3,0 m;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej tereny kolejowe (znajdujące się poza obszarem Planu, ale przylegające do południowej granicy opracowania, wg rysunku Planu) wynosi 10,0 m przy zachowaniu odległości minimum 20,0 m od skrajnego toru;

4) odległość cmentarza (znajdującego się poza obszarem planu) od zabudowań mieszkalnych , od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150m; odległość ta może być zmniejszona do 50m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. Wszelkie odstępstwa od powyższego, należy każdorazowo uzgadniać z właściwą terytorialnie Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną;

5) ustala się zakaz stawiania od strony ulic ogrodzeń betonowych prefabrykowanych;

6) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic max. 1,6 m n.p.t.;

7) dopuszcza się adaptację, modernizację, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi warunkami niniejszego Planu;

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

9) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;

10) w przypadku działek o szerokości mniejszej niż 16,0 m dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, w pozostałych przypadkach lokalizacja zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach i warunkach zagospodarowania:

1) teren o symbolu 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 32MN,U, 33MN,U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnację,
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o

wysokości nie przekraczającej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji jedynie usługowej,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni ogólnej działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję – dla działek o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 40% pow. ogólnej działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję – dla działek o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej i usługowej,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych, usługowych i garaży jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości min. 1,5 m od tej granicy,
- współistnienie obok siebie różnych funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- teren oznaczony symbolem 1 MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 32MN,U, 33MN,U jest zmeliorowany, wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z zasadą ustaloną w § 14 ust. 4. pkt 7;

2) tereny o symbolu 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U, 8MN,U, 9MN,U, 15MN,U, 16MN,U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe), dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnację,
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji jedynie usługowej,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni ogólnej działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję – dla działek o funkcji mieszkalnej i mieszkalno-usługowej,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 40% pow. ogólnej działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję – dla działek o funkcji mieszkalnej

i mieszkalno-usługowej,
- dla działek lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję o funkcji jedynie usługowej dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 65%, a powierzchnię biologicznie czynną należy utrzymać na poziomie min. 20%,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych, usługowych i garaży jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości min. 1,5 m od tej granicy,
- współistnienie obok siebie różnych funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- w zasięgu oddziaływania linii energetycznej 15 kV (na terenie 5MN,U i 15MN,U wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- teren oznaczony symbolem 5MN,U, 9MN,U i 15MN,U jest zmeliorowany - wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z zasadą ustaloną w § 14 ust. 4. pkt 7,
- fragmenty terenów 7MN,U i 9MN,U położone są w strefie 50,0 m od cmentarza (znajdującego się poza obszarem Planu, ale przylegającym do granicy opracowania), wg rysunku Planu, gdzie obowiązują zasady ustalone w § 10 ust. 1. pkt 4,

3) teren o symbolu 10U

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- realizacja zabudowy usługowej – sportu, rekreacji, turystyki, kultury, handlu i gastronomii, zdrowia, w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- dopuszcza się przebudowę i modernizację istniejących budynków na potrzeby w/w funkcji,
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 15,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków usługowych– 1,2 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną do 75% powierzchni ogólnej działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% pow. ogólnej działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję,
- dachy budynków usługowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych i technicznych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- zagospodarowanie terenu musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej,

dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem.

4) teren o symbolu 11U

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- usługi łączności i telekomunikacji,
- dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących obiektów,
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności,
- budynki usługowe o wysokości nie przekraczającej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków usługowych– 1,0 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice własności, dopuszcza się wykraczanie uciążliwości poza granice własności na wysokości powyżej 20 m nad poziomem terenu,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
- zagospodarowanie terenu musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług.

5) teren o symbolu 12U

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące obiekty sakralne,
- dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących obiektów,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję,
- zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać zapewnienie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów.
- fragment terenu położony jest w strefie 50,0 m od cmentarza (znajdującego się poza obszarem Planu, ale przylegającym do granicy opracowania), wg rysunku Planu, gdzie obowiązują zasady ustalone w § 10 ust. 1. pkt 4,

6) teren o symbolu 13U

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- realizacja zabudowy usługowej – użyteczności publicznej w interpretacji wg przepisów szczególnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług świadczonych bezpośrednio na rzecz ludzi, polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych z gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, piekarnictwo itp.) oraz innych usług o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i

urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków usługowych– 1,5 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- dachy budynków usługowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych i technicznych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 40% pow. ogólnej działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję,
- zagospodarowanie terenu musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem.

7) teren o symbolu 14U

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- teren przeznaczony jest pod realizację inwestycji jako jednej całości funkcjonalno-przestrzennej, użytkowanej przez jednego inwestora jako kontynuacji funkcji terenu przyległego (położonego przy północnej granicy terenu opracowania, a nie objętego Planem); w przypadku użytkowania terenu przez kilku inwestorów należy zapewnić dostępność komunikacyjną dla poszczególnych działek, lub przeprowadzić scalenie i podział nieruchomości na warunkach określonych w § 12,
zgodnie z przepisami szczególnymi,
- dopuszcza się realizację usług związanych z przetwórstwem,
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków usługowych – 1,0 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- dachy budynków usługowych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych i technicznych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 40% pow. ogólnej działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję,
- zagospodarowanie terenu musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem usług,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem;

8) tereny o symbolu 17R, 18R, 19R, 20R

a) przeznaczenie – tereny rolnicze,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk rolniczych,
- dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i budowę budynków służących do prowadzenia działalności rolniczej i ogrodniczej w ramach istniejących siedlisk rolniczych w tym zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1 ha,
- w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, mieszkalnych i gospodarczych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnacje,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 10,0 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych - 1,0 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadowienia parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% pow. ogólnej działki lub zespołu działek przeznaczonych pod jedną inwestycję,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych i produkcyjnych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 30^0.
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15 kV (na terenie 20R wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią, w przypadku istniejących już budynków, dopuszcza się ich rozbudowę i modernizację z zachowaniem dotychczasowej funkcji – na warunkach zarządzającego siecią,
- teren jest zmeliorowany – wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z zasadą ustaloną w § 14 ust. 4. pkt 7.

9) tereny o symbolu 21KDz, 22KDz

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - droga zbiorcza,

a) zasady i warunki zagospodarowania:

- (droga powiatowa nr 01427),
- szerokość w liniach rozgraniczających:
- 21KDz – w istniejących liniach rozgraniczających,
- 22KDz – w istniejących liniach rozgraniczających (w granicach opracowania znajduje się pas drogowy położony po południowej stronie osi drogi),
- ewentualne poszerzenia pasa drogowego do wymaganych parametrów symetrycznie względem osi jezdni,
- szerokość jezdni 5,5 ÷ 6,0 m,
- dopuszcza się obustronne pobocza i rowy odwadniające, oraz chodniki,
- dopuszcza się wykonanie ścieżki rowerowej w pasie drogowym.

10) teren o symbolu 23KDl

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - droga lokalna (istniejąca droga gminna),
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- szerokość jezdni 5,5 ÷ 6,0 m,
- dopuszcza się obustronne pobocza i rowy odwadniające, oraz chodniki.

11) tereny o symbolu 24KDd, 25KDd, 26KDd, 27KDd, 28KDd, 29KDd, 30KDd

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe.
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających:
- 24KDd – w istniejących liniach rozgraniczających,
- 25KDd – 12,0 m – w granicach opracowania znajduje się pas drogowy szerokości 6,0 m (granica opracowania przebiega wzdłuż osi drogi),
- 26KDd – 10,0 m – projektowana droga, odcinek rowu znajdujący się w liniach rozgraniczających drogi należy skanalizować,
- 27KDd - 10,0 m – projektowana droga,
- 28KDd – na odcinku od drogi 23KDl do zakrętu w granicach opracowania znajduje się pas drogowy szerokości 4,0 m (granica opracowania przebiega wzdłuż osi drogi), na odcinku od zakrętu do drogi 21KDz w granicach opracowania znajduje się pas drogowy szerokości 2,0 m (granica opracowania przebiega 2,0 m na wschód od linii rozgraniczającej drogi),
- 29 KDd, 30KDd – 10,0 m - ustala się osiowe poszerzenie istniejącej drogi,
- w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zwężenie pasa drogowego przy zachowaniu tych samych parametrów jezdni,
- szerokość jezdni min. 5,0 m – 5,5 m,
- dopuszcza się wykonanie chodników,
- dopuszcza się wykonanie ścieżek rowerowych.

12) teren o symbolu 31KDW

a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,
a) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających:
- 8,0 m , na zakończeniu placyk manewrowy 16,0 x 20,0 m,
- szerokość jezdni min. 5,0 m,
- dopuszcza się jednostronny chodnik.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w obszarze objętym niniejszym Planem nie występują przedmiotowe tereny i obiekty.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się, że podział nieruchomości może nastąpić pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą Uchwałą;

2) nowo wydzielane działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej o szerokości min. 20,0 m i o powierzchni min. 1000 m^2;
3) nowo wydzielane działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej o szerokości działki minimum 14,0 m przy min. powierzchni działki 500 m^2;
4) dla zabudowy usługowej wielkość działki powinna być dostosowana do charakteru i potrzeb prowadzonej działalności, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m i min. powierzchni 600 m^2;
5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 50-90□ w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach,
6) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmniejszenie ustalonych wielkości nowo wydzielonych działek do 5 %;
7) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd z dróg określonych Planem lub przylegających (a nie objętych Planem), z dróg wewnętrznych kształtowanych w miarę potrzeb o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m lub dopuszcza się dostęp do drogi publicznej za pomocą sięgaczy o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5,0 m, jeśli ich długość wynosi nie więcej niż 60 m.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
   1) drogi publiczne KDz, KDl i KDd oraz drogę wewnętrzną KDW, określone niniejszym Planem;
   2) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości;
   3) istniejące ulice widniejące w treści mapy lecz nie określone rysunkiem planu, które mogą podlegać, modernizacji i przebudowie;
   4) drogi publiczne przylegające do terenów, nie objęte niniejszym Planem.
2. Powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogę powiatową nr 01427 (22KDz) i (21KDz) oraz ul. Kościelną (24KDd).
3. Ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca postojowe dla samochodów w ilości na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej min. 1 stanowisko a potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej.
4. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
   1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji,
   2) Plan dopuszcza możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu,
   3) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach

rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (na warunkach zarządzającego drogą) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i modernizacji, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami,

4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu,
5) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,
6) jeżeli przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną zabudową dopuszcza się ich przełożenie na warunkach zarządzającego daną siecią,
7) wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych należy uzgodnić z właściwym terytorialnie Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

5. Zaopatrzenie w wodę:
   ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią;
   dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć do czasu realizacji sieci wodociągowej;

6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
   1) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych (z utwardzonych terenów produkcyjnych i terenów przeznaczonych pod komunikację publiczną) wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych;
   2) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ich na zlewnię przy oczyszczalni; z chwilą realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się nakaz podłączenia do w/w sieci kanalizacji sanitarnej;
   3) ścieki technologiczne nie spełniające warunków umożliwiających ich zrzut do sieci kanalizacji sanitarnej przed zrzutem do w/w sieci wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;
   4) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych;
   5) wody deszczowe z utwardzonych terenów produkcyjnych przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia;

6) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem i na warunkach zarządzającego siecią;
   2) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy zapewnieniu dostępności od ulicy kołowej publicznej lub wewnętrznej;
   3) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z rysunkiem Planu obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią; zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznej 15 kV obejmuje pas terenu po 6,0 m od osi linii w obie strony.

8. Telekomunikacja:
   ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego.

9. Zaopatrzenie w gaz:
   ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią lub ze źródeł lokalnych.

10. Zaopatrzenie w energię cieplną:
    1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych np. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny;
    2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

11. Usuwanie odpadów:
    1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz przez wyspecjalizowane firmy do zakładu utylizacji lub na wysypisko śmieci na podstawie umów, zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami;
    2) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne;
    3) ustala się zasadę, że ewentualne niebezpieczne odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu - dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem; nie określa się terminu, do którego zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu może być wykonywane.

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDz, KDl, KDd, KDW i R w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolu MN,U oraz U w wysokości – 10%.

§ 17. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
/-/ Piotr Jakub Pniewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI

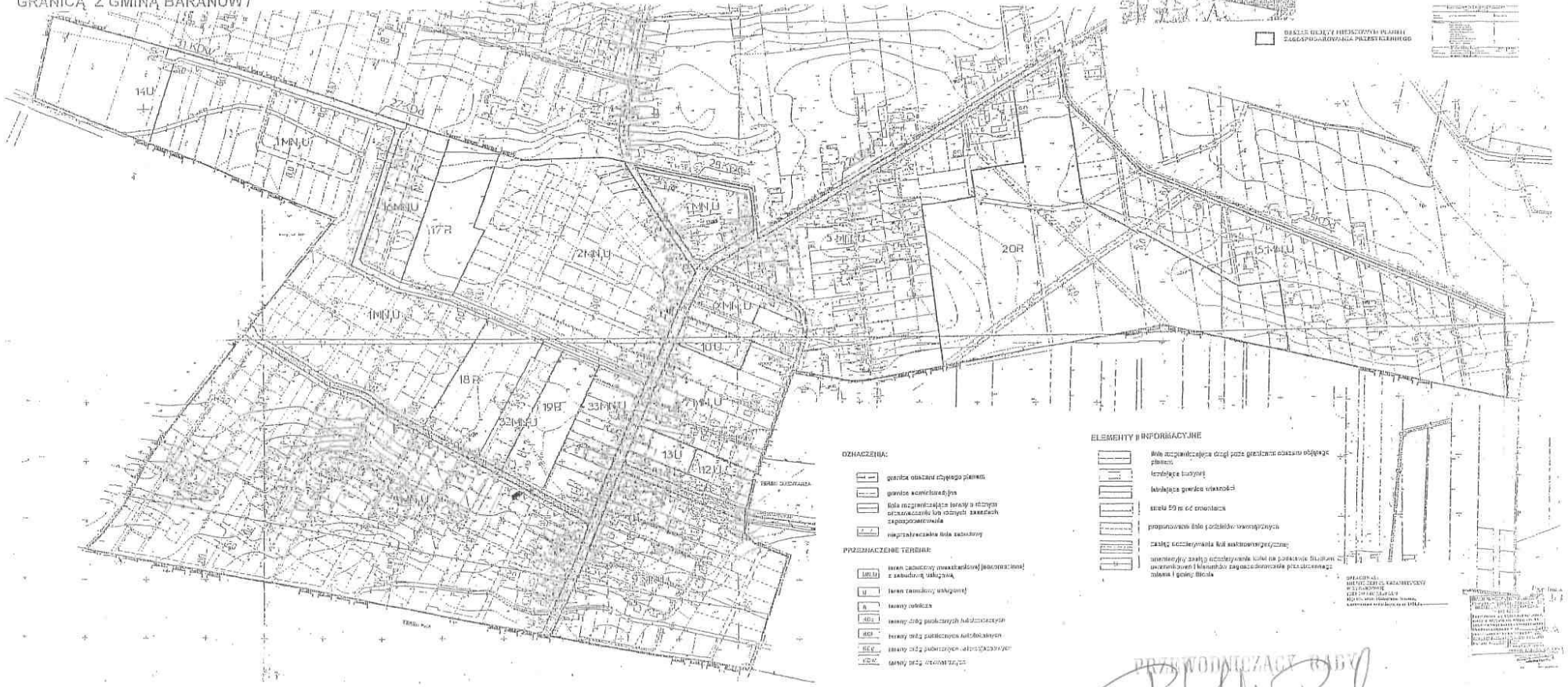
WSI BRAMKI gm. BŁONIE

/ OBSZAR OGRANICZONY OD STRONY WSCHODNIEJ GRANICĄ Z WSIĄ NOWA WIEŚ ORAZ GMINĄ BARANÓW (WIEŚ BRONISŁAWÓW) , OD STRONY ZACHODNIEJ GRANICĄ Z GMINĄ BARANÓW (WIEŚ ŻABY), OD STRONY PÓŁNOCNEJ : DROGĄ GMINNĄ UL. UKOŚNĄ, DROGĄ POWIATOWĄ NR 01427 ORAZ GRANICĄ OBSZARU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 36/VI/99 RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU Z DNIA 20 KWIETNIA 1999r, OD STRONY POŁUDNIOWEJ GRANICĄ Z WSIĄ DĘBÓWKA, TERENEM LINII PKP WARSZAWA – POZNAŃ ORAZ GRANICĄ Z GMINĄ BARANÓW /

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XVI/108/07
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
Z DNIA 24 października 2007r.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 2000



PRZEWODNICZĄCY RADY

Piotr Jakub Pniewski