UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela.

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 XX/138/08 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 stycznia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla wsi Bieniewo-Parcela, stwierdzając zgodność 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 części wsi Bieniewo Parcela.
Granice planu stanowią: od strony zachodniej granica administracyjna gminy Błonie, od strony południowej oś drogi krajowej nr 2, od strony wschodniej i północnej granica administracyjna wsi Bieniewo Parcela.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek Planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
2) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały,
3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu 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 terenów – określone symbolem,
4) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach 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, oznaczone symbolem na rysunku planu,

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, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu, które mogą być wysunięte poza nieprzekraczalna linię zabudowy jednak nie więcej niż 1,5m ,

4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną jako stałe trawniki, zakrzewienia i zadrzewienia, kwietniki lub inne umożliwiające wegetację, a także 40% sumy powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią nie mniejszą niż 5m^2 oraz wodę powierzchniową na terenie działki lub danego terenu,

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

6) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane;

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) symbol MU –tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług – należy przez to rozumieć realizację nowych budynków i budowli:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią,
- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami 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 usług o podobnym charakterze, usług handlu, 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;

2) symbol U – teren zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:

- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych 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,
- usługowych, w których prowadzona jest działalność transportu, logistyki, gospodarki magazynowej, składowej, handlu, obsługi technicznej i napraw pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów i olejów opałowych oraz usług produkcyjnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną);
- w terenach tych dopuszcza się występowanie rowów melioracyjnych

3) symbol Uc – teren zabudowy usługowej – lokalnych celów publicznych – należy przez to rozumieć realizację nowych budynków i budowli:

- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi,

gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- dla usług świadczonych na rzecz ludzi, w tym mieszkalnictwa socjalnego, a także innych usług o podobnym charakterze, usług handlu, 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;
- w terenach tych dopuszcza się występowanie rowów melioracyjnych

4) symbol RM - tereny zabudowy zagrodowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli:
- mieszkalnych, produkcyjnych, gospodarczych i garażowych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego wraz z niezbędnymi pomieszczeniami technicznymi, i w terenach tych dopuszcza się występowanie rowów melioracyjnych

5) symbol R - tereny rolnicze – należy przez to rozumieć istniejące grunty rolne pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu, w obrębie których zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową, z możliwością realizacji nowych siedlisk, w obrębie, których mogą być realizowane:
- budynki produkcyjne, gospodarcze i mieszkalne, służące prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- w terenach tych dopuszcza się występowanie rowów melioracyjnych
- utrzymanie już istniejących na tym terenie budynków, zgodnie z ich przeznaczeniem;

6) symbol KDGP – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi służącej obsłudze terenów objętych Planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią, z możliwością jej przebudowy;

7) symbol KDL – teren drogi publicznej lokalnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi służącej obsłudze terenów objętych Planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią, z możliwością jej przebudowy;

8) symbol KDD - tereny dróg publicznych dojazdowych - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych Planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią, z możliwością ich przebudowy;

9) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Utrata.

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) 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;
2) ustala się zakaz stawiania od strony ulic, ogrodzeń o prefabrykowanych betowych przęsłach;
3) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic 1,7 m n.p.t.;

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

1) 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;

2) ustala się, iż wszelkie ponadnormatywne oddziaływanie w zakresie hałasu, promieniowania, drgań i innych, wynikające z prowadzonej działalności, 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 sąsiednich;
3) tereny o symbolu RM, zalicza się do „terenów mieszkaniowych", natomiast MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych" stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska;
4) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (położonego wzdłuż rzeki Utraty) obowiązują zasady zagospodarowania określone w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu; w obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje zakaz lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, zakaz prowadzenia działań mogących spowodować obniżenie się poziomu wód gruntowych i zakaz naruszania naturalnego charakteru brzegu wód otwartych, oraz istnieje obowiązek zachowania charakterystycznej dla danego obszaru flory i fauny, i in.:
5) ustala się min odległość zabudowy – 50,0 m od krawędzi rzeki Utraty oraz 5,0 m od górnych krawędzi koryta rowów;
6) ustala się lokalizowanie ogrodzeń w odległości min 1,5 m od górnych krawędzi koryta rowów celem zachowania dostępności do rowów melioracyjnych w celu konserwacji i zachowania w pełnej sprawności melioracyjnej;
7) ustala się zakaz zabudowy w granicach wyznaczonego obszaru zagrożonego powodzią – granica występowania obszaru zagrożonego powodzią wg rysunku Planu
8) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

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

1) Plan ustala strefę ochrony konserwatorskiej dla zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A – 1131/788(stanowisko archeologiczne nr ew. AZP57-61/23), określoną na rysunku planu i oznaczoną nr 57-61/23; plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ew. 57-61/14 i 57-61/20), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku planu i oznaczonych nr 57-61/14 i 57-61/20;
2) na terenie w/w stref Plan ustala:
   a) obowiązek uzyskania przez inwestora od wojewódzkiego konserwatora zabytków (przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi) – uzgodnienia wszelkich planowanych inwestycji budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
   b) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin, zalesiania gruntów oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
   c) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, po uprzednim uzyskaniu pozwolenia na ich prowadzenie od wojewódzkiego konserwatora zabytków;

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obrębie terenu objętego granicami niniejszego Planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych.

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

1. Ustalenia ogólne:

1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu;
   - ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi o symbolu: KDGP - 30,0m; KDL- 8,0m; KDD - 6,0 m i 8,0m;
   - od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych, wydzielanych w miarę potrzeb na etapie podziału nieruchomości - 6,0m;
3) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
5) dopuszcza się adaptację, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów;
6) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
7) w przypadku działek o szerokości mniejszej niż 16,0 m dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
8) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości min. 1,5 m od granicy,
9) dopuszcza się podpiwniczenia budynków mieszkalnych.

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

1) tereny o symbolu 1U, 2U, 3U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej

b) zasady i warunki zagospodarowania:
   - budynki usługowe i usługowo –produkcyjne o wysokości do 20,0 m w kalenicy n.p.t.,
   - dopuszcza się zwiększenie wysokości o 10% , w sytuacji zastosowania rozwiązań wynikających ze względów technologicznych dopuszcza się wysokość tych urządzeń do 30,0m
   - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.
   - dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego bądź lokalu mieszkalnego dla właściciela zakładu,
   - wysokość budynków mieszkalnych do 10,0 m n.p.t.
   - maksymalny poziom posadzki parteru budynków usługowych, usługowo-produkcyjnych, gospodarczych i garażowych - 0,5 m n.p.t.,
   - maksymalny poziom posadzki parteru budynków mieszkalnych – 1,2m n.p.t.,
   - powierzchnia zabudowy do max 70% powierzchni działki lub obszaru inwestycyjnego,
   - powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki lub obszaru inwestycyjnego,
   - dachy budynków usługowych, usługowo-produkcyjnych, gospodarczych i garażowych, jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0, dachy budynków mieszkalnych, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0
   - tereny o symbolu 1U, 2U, 3U są zmeliorowane;

- w terenie 1U znajduje się strefa ochrony konserwatorskiej (nr 57-61/23, wg rysunku Planu) – na terenie strefy ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady ustalone w §8 pkt 2;
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV (na terenie 1U, 2U, 3U wg rysunku Planu) obowiązują ustalenia § 14 ust. 6 pkt 4
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV (na terenie 1U, 2U wg rysunku Planu) obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 6

2) tereny o symbolu 1MU,2MU

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej,
- wysokość budynków mieszkalnych do 10,0m n.p.t.
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość budynków usługowych – 10,0 m w kalenicy n.p.t,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych– 1,2 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków gospodarczych, garażowych i usługowych - 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max do 40% powierzchni działki,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych w wielkości do 50% powierzchni użytkowej budynku lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki,
- dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- tereny w/w są zmeliorowane;

3) teren o symbolu Uc

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej- lokalnych celów publicznych

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- maksymalna wysokość budynków usługowych oraz budynków mieszkalnych (socjalnych) – 16,0 m w kalenicy n.p.t,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków usługowych, gospodarczych i garażowych- 0,5 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych- 1,2 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max do 70% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki,
- dachy budynków usługowych, mieszkalnych, gospodarczych i garażowych jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2
- teren w/w jest zmeliorowany;
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV (wg rysunku Planu) obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 6

4) tereny o symbolu 1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM

a) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- wysokość budynków mieszkalnych do 10,0m n.p.t.
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 8,0 m w kalenicy n.p.t.,

- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych– 1,2 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków gospodarczych, garażowych - 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max do 30% powierzchni działki, objętej symbolem RM,
- powierzchnia biologicznie czynna min 60% powierzchni działki, objętej symbolem RM,
- dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- tereny w/w są zmeliorowane;
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 110kV (na terenie 7RM rysunku Planu) obowiązują ustalenia § 14 ust. 6 pkt 4
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV (na terenie 4RM, 5RM, 6RM, 7RM wg rysunku Planu) obowiązują ustalenia § 14 ust.6 pkt 3 i 6

5) tereny o symbolu R

a) przeznaczenie – tereny rolnicze,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
- dopuszcza się, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę budynków służących do prowadzenia działalności rolniczej i ogrodniczej w ramach istniejących siedlisk rolniczych,
- dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych powierzchni min.1ha,
- w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, mieszkalnych i gospodarczych z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- wysokość budynków mieszkalnych do 10,0m n.p.t.
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych, produkcyjnych – 12,0 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych - 1,2 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadowienia parteru budynków gospodarczych, garażowych, produkcyjnych - 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy max 20% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min 70% powierzchni działki,
- dachy budynków mieszkalnych dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych i produkcyjnych jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,
- teren jest częściowo zmeliorowany (zgodnie z rysunkiem Planu);
- w terenie R znajdują się strefy ochrony konserwatorskiej (nr 57-61/14, 57-61/20 wg rysunku Planu) – na tym terenie obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 2 ;
- teren R jest częściowo objęty Warszawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu (granica w/w obszaru zgodnie z rysunkiem planu), wszelkie działania inwestycyjne na tym terenie należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 4.
- w terenie R występuje obszar zagrożony powodzią (granica terenu zagrożonego powodzią zgodnie z rysunkiem planu),w którym obowiązuje zakaz zabudowy zgodnie z § 11

6) teren o symbolu KDGP,

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- droga istniejąca (krajowa nr 2)
- szerokość w liniach rozgraniczających od osi drogi po poszerzeniu 25,0m zgodnie z rysunkiem planu (łączna szerokość drogi 50,0m w liniach rozgraniczających)

- zachowuje się istniejące zjazdy,
- na etapie modernizacji drogi, w liniach rozgraniczających należy zrealizować urządzenia techniczne chroniące tereny przylegające do linii rozgraniczającej drogi przed uciążliwościami akustycznymi i zanieczyszczeniem powietrza
- szerokość jezdni wg stanu istniejącego
- tworzenie nowych zjazdów – w uzgodnieniu z zarządzającym drogą
- ustala się wykonanie drogi serwisowej i zjazdów wzdłuż drogi krajowej nr 2 w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

7) teren o symbolu KDL

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej lokalnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- droga istniejąca,
- szerokość w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- poszerzenie drogi symetrycznie w stosunku do osi drogi,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej

8) teren o symbolu 1KDD

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- droga projektowana,
- szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

9) tereny o symbolu 2KDD, 3KDD

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych dojazdowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- drogi istniejące,
- szerokość w liniach rozgraniczających po poszerzeniu 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

10) teren o symbolu WS

a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Utrata,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobu 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 występuje obszar zagrożony powodzią (granica terenu zagrożonego powodzią wg rysunku Planu). W obszarze tym ustala się zakaz zabudowy.

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

1) ustala się, że scalenie i podział 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:
   - mieszkaniowej wolnostojącej o szerokości frontowej min. 20m i o powierzchni min. 1000m^2;
   - mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej o szerokości frontowej min. 20m i o powierzchni min. 1200m^2
   - zagrodowej o szerokości frontowej min. 20m i o powierzchni min. 3000m^2;
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45-90° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach;
4) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmniejszenie ustalonych powierzchni nowo wydzielonych działek o max 5%;
5) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi publiczne wyznaczone niniejszym planem lub wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min 8,0 m (zgodnie z zapotrzebowaniem), ustalenie nie dotyczy wydzielenia działek gruntu celem powiększenia istniejących działek.

§ 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 KDGP , KDL ,KDD określone niniejszym Planem;
   2) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości;
   3) drogi publiczne przylegające do terenów, nie objęte niniejszym Planem.

2. Ustala się obowiązek wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów w ilości: 2 msc/dom (w tym wlicza się również miejsce postojowe w garażu), 40 msc/100 zatrudnionych lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 50 m^2 powierzchni sprzedaży; potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej.

3. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
   1) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
   2) Plan dopuszcza możliwość 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, 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) realizacja zagospodarowania w terenach zmeliorowanych winna uwzględniać istniejące sieci i urządzenia melioracyjne a ewentualna ich przebudowa winna zapewniać dalszą funkcjonalność systemu melioracyjnego.

4. Zaopatrzenie w wodę:
ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej gminnej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią, a do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.

5. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
1) wprowadza się zakaz odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów usług i produkcji, z terenów utwardzonych zanieczyszczonych zawiesinami lub substancjami ropopochodnymi bezpośrednio do gruntu.
Wody opadowe lub roztopowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach. Po ich oczyszczeniu dopuszcza się odprowadzenie do projektowanych zbiorników retencyjnych oraz odparowników na własnym terenie, docelowo do kanalizacji deszczowej.
Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dachów i terenów utwardzonych nie zanieczyszczonych do gruntu;
2) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej gminnej 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;
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) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich;
6) dopuszcza się lokalizowanie przydomowych systemów oczyszczania ścieków sanitarnych, przy spełnieniu warunków ochrony środowiska gruntowo-wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami .

6. 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 energetycznych 15kV obejmujący pas terenu po 7,5 m od linii w obie strony , zgodnie z rysunkiem Planu obowiązuje zakaz sytuowania

budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;

4) w zasięgu oddziaływania linii energetycznych 110kV obejmujący pas terenu po 19,0 m od linii w obie strony , zgodnie z rysunkiem Planu obowiązuje zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;
5) przy projektowaniu nowych linii energetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami szczególnymi;
6) w sytuacji skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, usytuowanie budynków w stosunku do linii skablowanych obowiązuje wg przepisów szczególnych.

7. Telekomunikacja:
1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego;
2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

9. 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.

10. 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 usługowej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

§ 15. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu
1) dopuszcza się jako tymczasowe zagospodarowanie utrzymanie istniejącego stanu użytkowania do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem;
2) 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 KDGP, KDL, KDD, R, WS w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolu U, Uc w wysokości – 20%, dla obszaru o symbolu MU w wysokości - 12%, dla obszaru o symbolu RM w wysokości – 10%.

§ 17. W granicach niniejszego planu, traci moc:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela terenów położonych po północnej i południowej stronie trasy poznańskiej – uchwała Nr IV/30/2007 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 roku (Dz. U. woj. maz Nr 216 poz.6201 z dnia 26.10 2007 roku) – w zakresie obszaru objętego granicami niniejszego planu; miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela - uchwała Nr XXXVIII/259/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 21 listopada 2005 roku (Dz. U. woj. maz Nr 46 poz.1479 z dnia 08.03 2006 roku) – w zakresie dz. o nr ewid 85; miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela - uchwała Nr XXXIV/230/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 13 czerwca 2005 roku (Dz. U. woj. maz Nr 191 poz.6245 z dnia 19.08 2005 roku) – w zakresie dz. o nr ewid. 60 i część drogi na dz. nr ew. 13.

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

§ 19. Niniejsza uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Błonie.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym rada gminy uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W obszarze planu dla części wsi Bieniewo Parcela zgodnie ze „Studium..." w/w teren ma ustalone odpowiednio przeznaczenie pod zabudowę usługową, mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, zabudowę zagrodową oraz tereny rolnicze.

W stosunku do terenów objętych planem ustalenia planu umożliwiają właścicielom (potencjalnym inwestorom) realizację zamierzeń inwestycyjnych w zakresie zabudowy (mieszkaniowej, usługowej i rolniczej) i podziałów nieruchomości przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju.

Projekt planu przeszedł procedurę sporządzania planu zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz posiada przeprowadzoną strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, w związku z czym nie ma przeciwwskazań do zatwierdzenia powyższego projektu planu.

ZAŁĄCZNIK NR 2
do Uchwały Nr .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia .....

Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela do publicznego wglądu w okresie od 02.02.2010 r. do 08.03.2010 r i w okresie co najmniej 14 dni po wyłożeniu tj. do 09.04.2010 r. oraz rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela do publicznego wglądu w okresie od 12.07.2010 r. do 16.08.2010 r i w okresie co najmniej 14 dni po wyłożeniu tj. do 17.10.2010 r.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) Burmistrz rozpatruje uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela do publicznego wglądu w okresie od 02.02.2010 r. do 08.03.2010 r. i w okresie co najmniej 14 dni po wyłożeniu tj. do 09.04.2010 r.
do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zgłoszono żadnych uwag.

W okresie drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela do publicznego wglądu w okresie od 12.07.2010 r. do 16.08.2010 r. i w okresie co najmniej 14 dni po wyłożeniu tj. do 17.10.2010 r.
do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono jedną uwagę:

1. p. Władysław Pszczółkowski
uwaga zgodnie z załączonym wykazem

Uwaga w całości nie uwzględniona
Uwaga dotyczy:
- powiększenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę zagrodową o symbolu 2RM (działki nr ew. 67,68,69 z fragmentu działek na całą ich powierzchnię)- .
  Burmistrz Błonia nie uwzględnił w/w uwagi ze względu na niezgodność z ustaleniami „Studium...",
- dotyczy zmiany przeznaczenia gruntów z terenów zabudowy zagrodowej na tereny zabudowy

usługowej (działki o nr ew. 74,77, 78)- Burmistrz Błonia nie uwzględnił w/w uwagi ze względu na brak zgody Ministra i Marszałka na zmianę przeznaczenia tych terenów (tereny pozostawiono w przeznaczeniu zabudowy zagrodowej).

- dotyczy zmiany przeznaczenia gruntów z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług o symbolu 1MU na teren zabudowy usługowej (dz. nr ew. 76) - Burmistrz Błonia nie uwzględnił w/w uwagi ze względu na bezzasadność wniosku ponieważ w terenie o symbolu 1MU mogą powstać działki tylko o funkcji usługowej.
- dotyczy zmiany poszerzenia drogi 2KDD (15KDD) z poszerzenia osiowego na poszerzenie po stronie południowej - Burmistrz Błonia nie uwzględnił w/w uwagi ze względu na bezzasadność wniosku, ponieważ droga o symbolu 2KDD została już poszerzona po stronie południowej na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, przychylając się do wcześniej złożonego pisma z dnia 03.02.2009r złożonego na etapie sporządzania projektu planu.
  Wnioskowana droga na etapie sporządzania projektu planu miała symbol 15KDD, natomiast na etapie pierwszego i drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu droga posiada symbol 2KDD. Ponadto droga ta nigdy nie była drogą wewnętrzną.

ZAŁĄCZNIK NR 3
do Uchwały Nr .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia .....

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 14 w/w planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy budżetów na kolejne lata.

Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalane będzie według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań. Wydatki będą dokonywane w wysokościach i terminach wynikających z wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

Planowanie i dokonywanie wydatków na realizację każdego kolejnego etapu programu wieloletniego poprzedzane będzie analizą i oceną efektów uzyskanych w etapach poprzednich.

Finansowanie kosztów poniesionych przy realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przy pełnym lub częściowym udziale środków budżetowych gminy.