UCHWAŁA NR _____
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia _____

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012r. poz. 647 - tekst jednolity z późn. zmianami) oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 130 poz. 871 z dnia 20 lipca 2010r) oraz Uchwały Nr XLVI/320/10 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 22 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki, stwierdzając zgodność ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Błonie, dla części wsi Bramki dz. ew nr 80, zwany dalej planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planu 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) wymiarowanie linii rozgraniczających i linii zabudowy;

§ 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 danego terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolem na rysunku Planu;

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu;

4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową wyrażającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy czyli powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

6) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

8) 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 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć realizację nowych budynków i budowli :

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami do parkowania, infrastrukturą techniczną i zielenią,
- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- usługowych dla usług, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców i półproduktów, usług handlu, gastronomii z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

2) **symbol KDp – teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej;**

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 się na zapleczu działek;
2) ogrodzenia frontowe działek o maksymalnej wysokości 1,9 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 40 cm z zakazem stosowania ogrodzeń o przęsłach betonowych prefabrykowanych;
3) umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max. 1.5m^2.

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

1) ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) ustala się w obrębie niniejszego planu zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczanych do zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
3) 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;
4) 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;
5) teren o symbolu MU, zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych", stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska;
6) 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:

Na obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 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 wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 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:
   a) od wschodniej granicy niniejszego planu (zachodniej linii rozgraniczającej ul. Północnej) – 10,0m;
   b) od linii rozgraniczających teren komunikacji oznaczony symbolem KDp – 6,0m,
2) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlu detalicznego i hurtowego o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2
3) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z rysunkiem planu ;
4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych.

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

1) teren o symbolu MU
   a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania:
      - dopuszcza się działkę o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo- usługowej lub usługowej,
      - maksymalna wysokość budynku mieszkalnego - 10,0m,
      - budynki usługowe o wysokości maksymalnej 10,0m,
      - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych – 6,0m,
      - dopuszcza się wolnostojące budynki usługowe,
      - dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,

- dla działki o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna na poziomie min 50% powierzchni działki budowlanej,
- dla działki o funkcji usługowej ustala się powierzchnię zabudowy max 50% powierzchni działki budowlanej, a powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej na poziomie min 40%,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej 0.4, dla działki o funkcji usługowej 0.5
- dachy budynku mieszkalnego dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, jedno lub dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40^0
- w/w teren jest częściowo zmeliorowany zgodnie z rysunkiem planu,

2) teren o symbolu KDp

a) przeznaczenie – teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej
b) zasady i warunki zagospodarowania:

- teren przeznaczony pod poszerzenie istniejącej drogi gminnej występującej poza obszarem niniejszego planu (ul. Lipowa),
- teren o szerokości 3,5m w liniach rozgraniczających.

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 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 - w obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. W obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

1.Komunikacja.

1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi (ulice) publiczne przyległe (droga powiatowa nr 4115W ul. Północna, droga gminna ul. Lipowa), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy.
2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez drogi publiczne nie objęte niniejszym planem (ul. Północna i Lipowa), przylegające do granic niniejszego Planu.
3) ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca do parkowania: dla zabudowy jednorodzinnej ustala się min. 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny; dla usług w ilości uzależnionej od charakteru usługi – 30 msc/1000 m^2 pow. użytkowej lub 40 msc/100 zatrudnionych lecz nie mniej niż 3 stanowiska na jeden punkt usługowy lub sklep; potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy tego terenu .

2.Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej,

które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy.

2) istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej utrzymuje się w dotychczasowej lokalizacji;
3) plan dopuszcza możliwość przebudowy, rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podyktowanej warunkami technicznymi i docelowym zapotrzebowaniem, przy zachowaniu pozostałych ustaleń Planu;
4) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,

3.Zaopatrzenie w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 63mm; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;
2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

4. Odprowadzenie ścieków:

1) ustala się, że ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 160mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, realizowane zgodnie z przepisami odrębnym;
2) ścieki komunalne nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają czyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
3) wody opadowe i roztopowe powinny być odprowadzane do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 300mm;
4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;
5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. 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 (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,
2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
3) przy projektowaniu nowych linii energetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Telekomunikacja:

1) ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;
2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

1) ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm, lub z innych źródeł;

2) ustala się, że obszar objęty niniejszym planem winien być objęty zaopatrzeniem w gaz w oparciu o budowę sieci średniego ciśnienia z zachowaniem obowiązujących norm w zakresie prowadzenia i lokalizowania sieci i urządzeń,
3) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi,

8. Zaopatrzenie w energię cieplną:
ustala się zaopatrzenie w ciepło z źródeł indywidualnych ciepła, których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny,

9. Usuwanie odpadów:
ustala się zagospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 obszaru o symbolu KDp w wysokości - 0%, dla obszaru o symbolu MU w wysokości – 12%.

§ 17. W granicach niniejszego planu, traci moc:
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bramki – uchwała Nr XXIII/145/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004 roku (Dz. Woj. Mazowieckiego Nr 276 poz. 7518 z dnia 10 listopada 2004r.) – w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

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

§ 19. Niniejsza uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Błonie.