Projekt 341/13

Uchwała Nr...../13
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia .. .. 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy – etap 1

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013, poz. 594 z późn. zm. [1]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.[2]), uchwały Nr XII/69/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy, zmienionej Uchwałą Nr XXXIII/257/13 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 15 kwietnia 2013r. w sprawie zmiany uchwały Nr XII/69/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 sierpnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu
§ 1.

1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy – etap 1, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Granice planu wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały. Granice te przebiegają następująco:
   1) od północy: zaczynając od punktu położonego na przecięciu przedłużenia zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 185/1 z północną granicą działki drogowej na ewidencyjnej działce nr 169, następnie wzdłuż północnej granicy tej działki drogowej do przecięcia z osią drogi wojewódzkiej nr 579 na działce drogowej, na ewidencyjnej działce nr 189;
   2) od wschodu: wzdłuż osi drogi wojewódzkiej nr 579 na działce drogowej, na ewidencyjnej działce nr 189 do przecięcia z granicą administracyjną wsi Radonice wspólną z granicą administracyjną gminy Błonie;
   3) od południa: wzdłuż południowej granicy administracyjnej wsi Radonice wspólnej z granicą administracyjną gminy Błonie i gminy Grodzisk Mazowiecki do przecięcia zachodnią granicą działki ewidencyjnej nr 188/4;
   4) od zachodu: wzdłuż zachodniej granicy działek ewidencyjnych nr 188/4 i nr 185/1 do przecięcia przedłużenia zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 185/1 z północną granicą działki drogowej na ewidencyjnej działce nr 169.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:
1) rysunek planu w skali 1:1000 - stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

1)zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2013, poz.645.
2) zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012r. poz. 951, 1445 oraz z 2013 poz. 21,405.

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym;
   5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
   6) przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV do przebudowy i zmiany przebiegu;
   7) przebieg gazociągu średniego ciśnienia Ø250 – do zmiany przebiegu i w nowym przebiegu;
   8) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia Ø400 – do zmiany przebiegu i w nowym przebiegu.
3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych: tereny zmeliorowane;
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody;
   4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
   5) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
   6) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów, z jakich mogą być wykonane;
   7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
   8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
   9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
   10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
   11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
   12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
   13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

oraz granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2. W planie nie określa się: zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **ekologicznych paliwach** – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem wiatrowni i biogazowni, a także energię elektryczną, paliwa gazowe oraz lekki olej opałowy;
   2) **kogeneracji** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego;
   3) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą realizacji elementów termomodernizacji; nie dotyczą części podziemnych budynków oraz takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie wykraczają poza obrys budynku więcej niż 1,5m;
   4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;
   5) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;
   6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
   7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
   8) **rotacji miejsc do parkowania** – należy przez to rozumieć dopuszczalne zmniejszenie ustalonej liczby miejsc do parkowania z uwzględnieniem stopnia i czasu wykorzystania tego samego miejsca przez samochody. Parametr ten został wyznaczony dla całkowitej liczby pojazdów przyjeżdżających i parkujących dla poszczególnych funkcji w odniesieniu do ustalonego bilansu miejsc do parkowania, parametr ten należy obliczać jako liczbę miejsc do parkowania pomnożoną przez 0,7;

9) **sięgaczu** - należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej. Sięgacz jest frontem działki;
10) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu – symbolem literowym i numerem albo tylko symbolem literowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
11) **urządzeniach reklamowych** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określona firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą prowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
12) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale, do prowadzenia działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, nie zaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, nie powodującej przekraczania standardów jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny.

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

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
   2) teren publicznej drogi klasy głównej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
   3) teren publicznej drogi klasy lokalnej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**.
2. Ustala się, że tereny KD-G, KD-L są przeznaczone dla realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 7.

1. Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu.
2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać poprzez odczyt osi odpowiednich linii na rysunku planu miejscowego.
3. Określa się linie rozgraniczające drogi KD-L jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a linie rozgraniczające drogi KD-G jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 8.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
1) przyjmuje się docelowo zorganizowany system zaopatrzenia terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w komunalną sieć wodociągową i komunalną sieć kanalizacji;
2) do czasu realizacji zorganizowanego systemu dopuszcza się lokalne rozwiązania uwzględniające wymagania przepisów odrębnych;
3) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;

4) w przypadku braku możliwości lokalizowania infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się jej lokalizowanie na terenie UP pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy;
5) dopuszcza się realizację kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej;
6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny;
7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i przeniesienie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej kolidujących z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, w tym dopuszcza się zmianę przekrojów przewodów istniejących;
8) ustala się projektowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę wszystkich użytkowników;
9) wzdłuż istniejących, budowanych, rozbudowywanych i przebudowywanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych, określone w przepisach odrębnych;
10) wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności;
11) ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej – 35m;
12) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
    a) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej położonej poza obszarem planu (wodociągiem minimum ∅ 32mm) oraz z sieci znajdującej się w drodze KD-G, z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu,
    b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć wody na obszarze planu,
    c) nakaz uwzględnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
13) w zakresie odprowadzenia ścieków, ustala się:
    a) odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji rozdzielczej zlokalizowanej w drodze KD-L (kanałem minimum ∅ 50mm) z odprowadzeniem do oczyszczalni w Błoniu poza obszarem planu,
    b) do czasu rozbudowy sieci kanalizacji dopuszczenie odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
    c) dopuszczenie sytuowania lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (pompowni),
    d) obowiązek podczyszczenia, w urządzeniach zlokalizowanych na działkach budowlanych, ścieków technologicznych (przemysłowych) nie spełniających wymogów umożliwiających ich bezpośredni zrzut do sieci kanalizacji,
    e) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
14) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:
    a) nakaz podłączenia zabudowy do sieci kanalizacji deszczowej,
    b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej, na terenie UP nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym poprzez odprowadzenie ich w stanie niezanieczyszczonym: do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
    c) nakaz utwardzenia i skanalizowanie terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi,

d) zakaz odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji komunalnej oraz na jezdnie dróg;
e) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych;

15) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i poza obszarem planu oraz planowanego układu sieci elektroenergetycznej, w tym kablowej linii elektroenergetycznej 15kV z niezbędnymi elementami pomocniczymi, z istniejących poza obszarem planu lub planowanych stacji elektroenergetycznych SN/NN wolno stojących lub wbudowanych oraz z istniejących poza obszarem planu stacji 110/15kV Grodzisk i Błonie, połączonych planowaną kablową linią elektroenergetyczną 110kV,
b) dopuszczenie realizacji kablowej linii elektroenergetycznej 110kV w liniach rozgraniczających drogi KD-G,
c) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych 15/0,4kV oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
d) rezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i NN napowietrznych lub kablowych podziemnych,
e) zmianę przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznych 15kV lub zamianę na kablową podziemną,
f) dopuszczenie na potrzeby produkcji energii elektrycznej generatorów prądu lub urządzeń kogeneracji;

16) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
a) zasilanie w gaz ziemny siecią rozbiorczą z istniejącej w drogach KD-G, KD-L i rozbudowywanej sieci gazowej (minimum ∅ 50mm),
b) zmianę przebiegu gazociągu średniego ciśnienia Ø250mm i gazociągu wysokiego ciśnienia ∅ 400mm, jak na rysunku planu,
c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;

17) w zakresie telekomunikacji, ustala się:
a) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe lub napowietrzne ich rozprowadzenie,
b) dopuszczenie zmiany przebiegu sieci istniejących,
c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

18) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną, ustala się:
a) nakaz ogrzewania w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych, z wykorzystaniem energii słonecznej, z urządzeń kogeneracji lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi (biomasa), których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
b) wykluczenie stosowania w nowych obiektach paliw stałych, jako podstawowego źródła ciepła,
c) dopuszczenie stosowania ogrzewania kominkami wyłącznie, jako dodatkowego źródła ogrzewania obiektów;

19) w zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów stałych:
ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi.

§ 9

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:
1) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, z drogą KD-G (wojewódzką nr 579), poprzez drogę dojazdową KD realizowaną w liniach rozgraniczających przebudowanej drogi KD-G, poprzez skrzyżowanie

jednopoziomowe zlokalizowane poza obszarem planu (na północ od obszaru planu w rejonie drogi powiatowej nr 4102W);
2) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym obszaru objętego planem, który tworzy wydzielona liniami rozgraniczającymi, droga publiczna KD-L - droga klasy lokalnej (gminna nr 410126W);
3) obsługę terenów przyległych w sposób bezpośredni z drogi KD-L i drogi dojazdowej KD zlokalizowanej w liniach rozgraniczających drogi KD-G;
4) dopuszczenie dostępu do działek budowlanych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub sięgacze;
5) podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący chodniki obustronne lub jednostronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg; uwzględniając lokalne możliwości terenowe chodniki należy sytuować za rowem odwadniającym;
6) prowadzenie ścieżki rowerowej w drodze dojazdowej KD lokalizowanej w liniach rozgraniczających przebudowywanej drogi KD-G;
7) dopuszczenie prowadzenia ścieżki rowerowej w drodze KD-L
8) dopuszczenie obsługi obszaru planu komunikacją autobusową prowadzoną w korytarzu jezdni głównych drogi KD-G.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe

§ 10.

1. **Dla terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczonego na rysunku planu **UP**, ustala się:
   1) **przeznaczenie podstawowe**: produkcja, magazyny, usługi, a w szczególności: usługi handlu detalicznego do 2000m^2 powierzchni sprzedaży, usługi biurowe, hotelowe, gastronomii, drobne usługi rzemieślnicze oraz drobne usługi naprawcze, obsługa komunikacji, stacje paliw oraz niezbędne do funkcjonowania urządzenia budowlane, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona;
   2) **przeznaczenie dopuszczalne**: drogi wewnętrzne.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:**
   1) ustala się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących, wbudowanych lub dobudowanych;
   2) nakazuje się zaopatrzenie w energię cieplną poprzez zasilanie w sposób określony w § 8 pkt 18;
   3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem przedsięwzięć zaliczonych do inwestycji celu publicznego, takich jak drogi i infrastruktura techniczna oraz inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
   4) teren UP położony w potencjalnym zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej (tereny zagrożone hałasem) od drogi KD-G (z uwzględnieniem projektowanych ekranów akustycznych), ustalonego na podstawie przepisów odrębnych: w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi ustala się zastosowanie zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
   5) nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku dla terenu UP;
   6) zakazuje się lokalizacji instalacji powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
   7) ustala się nakaz lokalizacji i budowy urządzeń oraz sieci infrastruktury elektroenergetyki i telekomunikacji zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych oraz z uwzględnieniem ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości:**
   1) ustala się lokalizowanie nowych budynków z uwzględnieniem wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 oraz z uwzględnieniem ustaleń pkt 3 lit a;
   2) ustala się lokalizowanie nowych budynków nie bliżej niż 6m od granicy drogi wewnętrznej nie wyznaczonej na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub nie bliżej niż 6m od granicy sięgacza z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 3 oraz z uwzględnieniem ustaleń pkt 3 lit a;
   3) dopuszcza się lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy:
      a) wzdłuż drogi KD-L obiektów małej architektury, budynków portierni oraz infrastruktury technicznej,
      b) wzdłuż drogi KD-G infrastruktury technicznej;
   4) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów, okiennych i drzwiowych, przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od tej granicy;
   5) ustala się:
      c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, co najmniej 10%,
      d) intensywność zabudowy dla działki budowlanej dla kondygnacji nadziemnych: minimalną 0,1; maksymalną 2,5,
      e) maksymalną wysokość zabudowy:
         – 25m dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, magazynowej,
         – 6,5m dla budynków gospodarczych, portierni lub garaży,
      f) ustalenie maksymalnej wysokości inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz obiektów infrastruktury technicznej odpowiednio zgodnie z § 8 pkt 10 i pkt 11,
      g) dopuszczenie posadowienia budynków do jednej kondygnacji podziemnej;
   6) w zakresie geometrii dachów:
      a) ustala się stosowanie dachów o symetrycznym układzie połaci głównych i kącie nachylenia połaci płaskich do 10°, a skośnych w zakresie 10° - 45°,
      b) dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań geometrii dachów, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;
   7) w zakresie rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki elewacji i dachu budynku:
      a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,
      b) dopuszcza się kolorystykę stanowiącą logo inwestora,
      c) dopuszcza się przeszklenia elewacji budynku;
   8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
      a) 1500m^2 dla zabudowy usługowej,
      b) 2000m^2 dla obiektów produkcyjnych, magazynów, składów;
   9) ustala się zasady realizacji miejsc do parkowania:
      a) nakazuje się lokowanie miejsc do parkowania na działkach budowlanych na poziomie terenu, jako stanowiska w garażach podziemnych, naziemnych lub nadziemnych,
      b) ustala się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc do parkowania, dopuszczając rotację, dla:
         – usług handlu – 1 miejsce do parkowania na każde 50m^2 powierzchni sprzedaży,
         – obiektów biurowo – administracyjnych - 15 miejsc do parkowania na 1000m^2 powierzchni użytkowej,

- gastronomii – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumenckie,
- hoteli - 20 miejsc do parkowania na 100 łóżek, 1 miejsce do parkowania dla 1 autokaru na 100 łóżek oraz 4 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
- sezonowych obiektów handlowych – 3 miejsca do parkowania na obiekt;
- miejsc obsługi podróżnych - 40 miejsc do parkowania na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
- obiektów produkcyjnych – 20 miejsc do parkowania na 100 osób zatrudnionych;
- składów i magazynów - 3 miejsca do parkowania na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
- obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

4. **Zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:**
   1) obowiązują następujące ustalenia dotyczące sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:
      a) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych: o powierzchni nie większej niż 10m^2 i wysokości nośnika do 20m w obrębie działki budowlanej; tablice reklamowe o powierzchni nie większej niż 2m^2 dopuszcza się sytuować płasko na elewacjach, na dachach budynków lub na ogrodzeniach ,
      b) zakazuje się umieszczania tablic reklamowych i znaków informacyjno plastycznych w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1m od tego skosu w każdą stronę;
   2) dopuszcza się ogrodzenia działek budowlanych pod warunkiem:
      a) sytuowania ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg, w granicy działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu lub w granicy sięgacza,
      b) sytuowania ogrodzeń o maksymalnej wysokości 2,2m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowych minimum w 50%, z cokołem pełnym maksymalnie do wysokości 0,6m nad poziom terenu,
      c) dopuszczenia przesunięcia ogrodzeń w głąb działek maksymalnie do 2m, wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD-L lub granicy działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
      d) stosowania narożnych ścięć linii ogrodzeń nie mniejszych niż 5m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD-L oraz nie mniejszych niż 5m wzdłuż granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi. Ustalenie nie dotyczy placów do zawracania,
      e) wykluczenia stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów),
      f) zachowania minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia do 0,5m;
   3) dopuszcza się lokowanie obiektów małej architektury: w szczególności pojemników z zielenią, słupków, murków, elementów placów zabaw, fontann, miejsc (obudowa) na pojemniki na śmieci.

5. **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**
   1) ustala się minimalną powierzchnię działek jak w ust. 3 pkt 8;
   2) ustala się, minimalną szerokość frontu działek na 20m, a kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego dróg w zakresie 60° - 120°;
   3) parametry ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:**
   1) oznacza się tereny zmeliorowane oraz nakazuje się poprzedzenie inwestowania przebudową lub likwidacją drenażu rolniczego;
   2) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) ustala się ochronę przed poważnymi awariami poprzez zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych oraz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych w ilościach większych niż określone odrębnymi przepisami dla zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia awarii przemysłowej;
   4) zakazuje się lokowania składowisk opału i odpadów, złomowisk oraz realizacji nowej zabudowy zagrodowej;
   5) przy realizacji stacji paliw obowiązuje uwzględnienie uwarunkowań hydrogeologicznych w zakresie wskazanym w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
   6) ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu oraz w zagospodarowaniu terenu w strefie kontrolowanej wokół gazociągu wysokiego ciśnienia Ø400mm, w nowym przebiegu (wynoszącej po 4m w obie strony od osi gazociągu), a w szczególności: zakaz sadzenia drzew,
   7) ustala się uwzględnienie ograniczeń w inwestowaniu oraz w zagospodarowaniu terenu w strefie kontrolowanej wokół gazociągu średniego ciśnienia Ø250mm, w nowym przebiegu (wynoszącej po 0,5m w obie strony od osi gazociągu), a w szczególności: zakaz sadzenia drzew;
   8) do czasu realizacji gazociągu Ø 250mm, ustala się zachowanie strefy kontrolowanej (zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe) po 4,0m od osi gazociągu;
   9) do czasu przebudowy gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 400m obowiązuje zakaz lokowania budynków i sadzenia drzew w strefie po 15m od osi gazociągu (strefa kontrolowana) z dopuszczeniem lokowania miejsc do parkowania oraz sieci infrastruktury technicznej;
   10) ustala się zachowanie strefy wolnej od zabudowy o szerokości 1m od kablowych linii elektroenergetycznych 15kV, a do czasu zamiany istniejącej linii 15kV na podziemną kablową w strefie, po 5m w każdą stronę od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, ustala się strefę wolną od zabudowy i szadzenia drzew.

7. **Zasady obsługi komunikacyjnej:**
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio:
      a) od drogi KD-L,
      b) od drogi KD-G poprzez skrzyżowanie drogi KD-L z jezdnią dojazdową, oznaczoną symbolem KD umieszczoną w liniach rozgraniczających drogi KD-G,
      c) dopuszcza się dostęp do, wymienionych w lit a i b, dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi lub poprzez sięgacze;
   2) dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych, pod warunkiem:
      a) wydzielania działek dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wyznaczenie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60m,
      b) projektowania skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami granic 5m x 5m,
      c) nie wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych oraz nie wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna;

3) wskaźniki miejsc do parkowania odpowiednio zgodnie z ustaleniami ust. 3 pkt 9;
4) realizacja ustaleń planu wymaga zabezpieczenia dojazdów pożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

8. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną:** odpowiednio zgodnie z § 8.

9. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie określa się.

10. **Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,** na poziomie 20 %.

§ 11.

1. **Dla terenu komunikacji drogowej – publicznej drogi głównej oznaczonego na rysunku planu: KD-G (droga wojewódzka nr 579), ustala się;**
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy głównej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą w tym kablowa linia elektroenergetyczna 110kV z uwzględnieniem warunków technicznych i wymogów bezpieczeństwa, droga dojazdowa KD, zieleń urządzona, chodniki jednostronne, ścieżka rowerowa, zatoki autobusowe.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   1) ustala się bezkolizyjny przebieg drogi KD-G w obszarze planu; nie wyznacza się bezpośrednich powiązań jezdni głównych drogi KD-G z terenami przyległymi,
   2) w obszarze planu część drogi KD-G;
   3) ustala się zachodnią i północno zachodnią linię rozgraniczającą drogi KD-G zgodnie z rysunkiem planu wraz ze zmiennym pasem terenu o szerokości od 17,5m do 70,0m;
   4) ustala się szerokość jezdni zgodnie z parametrami dla dróg głównych, w tym:
      a) do ronda przekrój dwujezdniowy z pasem dzielącym dla jezdni głównych drogi KD-G oraz jednojezdniowy dla drogi dojazdowej KD obsługującej tereny przyległe,
      b) od ronda w kierunku północnym, jednojezdniowy bez pasa dzielącego dla jezdni głównej drogi KD-G oraz jednojezdniowy dla drogi dojazdowej KD obsługującej tereny przyległe;
   5) w obszarze planu ustala się przebieg jednokierunkowej ścieżki rowerowej po zachodniej stronie drogi dojazdowej KD oraz prowadzenie chodników po zachodniej stronie drogi dojazdowej KD;
   6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną;
   7) nakazuje się uwzględnienie odpowiednich zabezpieczeń akustycznych dla sąsiednich terenów.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) oznacza się tereny zmeliorowane oraz nakazuje się przed inwestowaniem likwidacją drenażu rolniczego;
   2) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury przy zachowaniu odpowiednich odległości od krawędzi jezdni.

4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** - odpowiednio zgodnie z § 8.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – nie określa się.

6. **Ustala się wysokość stawki procentowej** służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: na poziomie 0 %.

§ 12.

1. **Dla terenów komunikacji drogowej** – publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: **KD-L** (droga gminna nr 410126W), ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja drogowa – droga klasy lokalnej z niezbędnymi do jej funkcjonowania urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;
   2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna nie związana z drogą jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają, zieleń urządzona, chodniki jednostronne lub obustronne, ścieżka rowerowa.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i przyrody:**
   1) w obszarze planu część drogi KD-L;
   2) ustala się południową linię rozgraniczającą drogi KD-L zgodnie z rysunkiem planu: (poszerzenie drogi w kierunku południowym) wraz z pasem terenu o szerokości 9,0m;
   3) obowiązuje jednojezdniowy przekrój drogi KD-L, co najmniej 2 pasy ruchu o szerokości jezdni zgodnie z parametrami dla drogi lokalnej z dopuszczeniem korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;
   4) ustala się powiązania, odpowiednio:
      a) drogi KD-L z drogą dojazdową KD, lokalizowaną w liniach rozgraniczających drogi KD-G, na prawe skręty,
      b) drogi KD-L z drogami wewnętrznymi nie wyznaczonymi na rysunku planu,
      c) dopuszcza się ciągi pieszo rowerowe;
   5) nie dopuszcza się lokalizowania urządzeń reklamowych;
   6) nakazuje się zagospodarowanie zielenią urządzoną wszystkich powierzchni nie wykorzystanych pod urządzenia drogowe lub infrastrukturę techniczną.

3. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**
   1) oznacza się tereny zmeliorowane oraz nakazuje się przed inwestowaniem likwidację drenażu rolniczego;
   2) dopuszcza się sytuowanie sieci infrastruktury przy zachowaniu odpowiednich odległości od krawędzi jezdni.

4. **Zasady obsługi terenu w infrastrukturę techniczną** - odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 8.

5. **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** – nie określa się.

6. **Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty,** o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: na poziomie 0 %.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 14.

1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Błonie.

u z a s a d n i e n i e

do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 listopada 2013r

Rada Miejska w Błoniu w dniu 31 sierpnia 2011r podjęła Uchwałę Nr XII/69/11 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy, zmienioną Uchwałą Nr XXXIII/257/13 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 15 kwietnia 2013r w sprawie Zmiany uchwały Nr XII/69/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 sierpnia 2011r.

W oparciu o w/w uchwały został sporządzony projekt : Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice przy Obwodnicy - etap I. Projekt Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Radonice - etap I uzyskał wymagane przepisami pozytywne uzgodnienia , opinie i zgody.

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Radonice - obejmującego obszar położony w bliskim sąsiedztwie Autostrady A-2 z węzłem autostradowym " Grodzisk" oraz w terenie skupiającym istniejące i planowane drogi ponadlokalne (droga wojewódzka nr 579 z jej "Zachodnią Obwodnicą " i planowana " Wschodnia Obwodnica Błonia ") przyniesie korzyści ekonomiczne i społeczne .

Realizacja planowanych inwestycji przyniesie korzyści mieszkańcom gminy , poprzez utworzenie nowych miejsc pracy, oraz przyniesie budżetowi gminy przyrost dochodu z tytułu podatku od nieruchomości (gruntowego i od zabudowy).

Realizacja planowanego zagospodarowania pozwoli na wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacji oraz budowę układu komunikacyjnego usprawniającego powiązania między miejscowościami i powiązania międzygminne.

Wobec powyższego Burmistrz Błonia wnosi o podjęcie przez Radę Miejską przedłożonej uchwały.