Uchwała Nr 75/XIV/2003
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 24 listopada 2003r

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717) uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie oraz uchwały Nr 152/VIII/2002 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 września 2002 r. w sprawie wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział l
Zakres stanowienia planu

§1.

1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Błonie zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenu obejmującego działkę nr ew. **122/1** położonego we wsi Bramki.
2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali l :2000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik do uchwały.

§2.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie rozwoju działalności gospodarczej o wielofunkcyjnym przeznaczeniu, z zachowaniem ładu przestrzennego i w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
2. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania,
2) warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,
3) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu,

4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 4.

Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w uchwale do obszaru objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunków planu. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obowiązywania ustaleń planu,
2) zwymiarowane odległości,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy i granica oddziaływania komunikacji,
4) korytarz gazociągu,
5) granica obszarów chronionych,
6) funkcja terenu przy użyciu oznaczeń literowych.

Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunek planu, o którym mowa w § l niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dziennik Ustaw z 1999 r. Nr 15. poz. 139 ze zmianami), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
5) **powierzchni przyrodniczo aktywnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nieprzepuszczalnych nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, powierzchnię użytkowaną rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, a także powierzchnie wodne,
6) **zabudowie usługowo-produkcyjnej** - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem standardów jakości środowiska rozumie się wymagania, które muszą być spełnione przez środowisko, określone na podstawie Prawa ochrony środowiska,
7) **uciążliwościach** - należy przez to rozumieć oddziaływania i zagrożenia uniemożliwiające lub utrudniające zagospodarowanie lub korzystanie z terenu ze względów higieniczno -zdrowotnych oraz bezpieczeństwa, określone na podstawie Prawa budowlanego,
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg,
9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu ±0,00 do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich),
10) **dojazdach niepublicznych** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.
3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w przepisach szczególnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. W ustaleniach dotyczących ochrony środowiska zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Prawie ochrony środowiska i Prawie wodnym.

§ 6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzji administracyjnej należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2

1. *Ochrona i kształtowanie środowiska*

§ 7.

1. Plan ustala procent powierzchni przyrodniczo aktywnej oraz postuluje realizację zieleni izolacyjnej.
2. Plan ustala docelowo objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników, a także wprowadza zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub rowu.
3. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych oraz udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem.
4. Plan ustala nakaz zastosowania urządzeń i technologii gwarantujących dopuszczalną emisję substancji szkodliwych i ustala nakaz stosowania proekologicznych systemów w grzewczych wykorzystujących odnawialne źródła energii.
5. Ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych mających na celu zachowanie dopuszczalnych przepisami prawa i normami poziomu hałasu w sąsiednich budynkach mieszkalnych.

2. *Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania*

§ 8.

1. Plan wyznacza zasięgi potencjalnego oddziaływania komunikacji i ustala nakaz realizacji zabudowy (obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych) związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji między innymi poprzez:
   1) odsunięcie zabudowy poza wskazany na rysunku planu zasięg oddziaływania komunikacji, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji w/w budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych,
   2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności, renowacje elewacji.
   3) wprowadzanie budynków parawanowych lokalizowanych w pierzei Trasy Poznańskiej
   4) zastosowanie ekranów akustycznych.
3. Plan ustala obowiązek informowania w wydawanych decyzjach; o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i związanych z tym wymaganiach odrębnych i konieczności wyposażenia nowych budynków

mieszkalnych w zabezpieczenia przeciwhałasowe, dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu. Zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w. wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach szczególnych.

4. Wskazane w planie, tereny zabudowy MU należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów szczególnych (aktualnie Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dnia l czerwca 1998 r.).

§ 9.

Plan ustala:

1) nakaz przebudowy lub likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
2) nakaz zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz samowolnych przeróbek rowów,
3) plan dopuszcza przykrycie i przełożenie rowów melioracyjnych,
4) plan ustala zachowanie 5.0m linii zabudowy od krawędzi rowu,
5) plan ustala odsunięcie linii ogrodzeń na 1.5m od krawędzi rowu.

§ 10.

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
2. Plan wyznacza korytarz dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 200 ze strefą kontrolowaną po 3 m od gazociągu w każdą stronę.

3. *Ustalenia przestrzenno funkcjonalne*

§11.

1. Plan wskazuje teren MU zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług.
2. Dla terenu MU plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -budynki wolno stojące lub bliźniacze.
      b) usługi o wielofunkcyjnym przeznaczeniu (obsługa komunikacji, hotel, motel, parking, administracja, składowanie, magazyny, handel hurtowy, handel detaliczny, biura, rzemiosło usługowe i produkcyjne, warsztaty drobnej wytwórczości),
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, pomieszczenia o charakterze służbowym i socjalnym, służące potrzebom właściciela obiektów,
   3) przeznaczenie dopuszczalne:
      na działkach o powierzchni, co najmniej 3000 m^2 plan dopuszcza przekształcenie terenu MU wyłącznie pod usługi,
   4) plan zakazuje:
      a) lokowania funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzieży w zasięgu wyznaczonej strefy oddziaływania komunikacji,

b) lokowania usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300m^2 oraz nowej zabudowy zagrodowej,
c) lokalizacji zakładów wytwarzających ścieki technologiczne,

5) plan nakazuje realizację usług w taki sposób aby prowadzona działalność nie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny,
6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. l, plan ustala utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu oraz zabudowy zagrodowej,
7) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania funkcji ustalonych w pkt. l, 2, 3.

§ 12.

Dla terenu MU plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) plan ustala minimalną powierzchnię działki na 0,3 ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni przyrodniczo aktywnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
2) obowiązuje zakaz takich podziałów terenu, które wiązałyby się z koniecznością urządzenia dodatkowego zjazdu na drogę KGP (korytarz poza obszarem planu), plan ustala, że wydzielane działki nie mogą tracić wartości użytkowych oraz winny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 0.3ha,
3) plan nakazuje ukształtowanie powierzchni działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych, oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni terenu,
4) od strony Trasy Poznańskiej (z wyłączeniem obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży) plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 30 m od linii rozgraniczającej korytarza Trasy. Od strony pozostałych granic działki linie zabudowy należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi,
5) plan ustala sytuowanie ogrodzenia w linii rozgraniczającej Trasy Poznańskiej. Plan ustala ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0.6m nad poziom MU terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Zakazuje się grodzenia działki ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych,
6) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować na terenie MU,
7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12.0m.

§ 13.

l. Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej gminnej sieci. Dopuszcza się lokalne ujęcie dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
2) docelowo ścieki odprowadzane będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem (poza obszarem planu) do oczyszczalni ścieków w Błoniu i z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Rokitnicy. Do czasu wybudowania kanalizacji sieciowej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne. Dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
3) wody opadowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych (po oczyszczeniu z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych-łapacze oleju,

piaskowniki) poprzez własny zbiornik odparowywalny do rowu. Plan wyklucza odprowadzenie wód opadowych i drenażowych do kanalizacji,

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci zgodnie z warunkami zasilania ustalonymi przez właściwy Zakład Energetyczny. Należy liczyć się z koniecznością budowy, stacji transformatorowej SN/nn na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
5) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci. Aktualnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz, 1055), wokół gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
   Ustala się w szczególności: sytuowanie ogrodzeń w odległości 0.5m od gazociągu oraz lokowanie otwieranej na zewnątrz szafki gazowej w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci,
6) obsługa telekomunikacyjna obiektów z sieci i urządzeń istniejących zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się świadczenie usług telefonii przewodowej przez alternatywnych operatorów. W pobliżu kabla doziemnego CTiR warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A,
7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym, zakaz nie dotyczy kominków,
8) plan ustala usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym. Na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, przez odpowiednie specjalistyczne jednostki, do zakładów utylizacji lub na wysypisko na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

Plan zachowuje i dopuszcza eksploatację istniejącego uzbrojenia.

Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.

§ 14.

Docelowo obsługę komunikacyjną terenu MU plan ustala od strony proponowanego dojazdu KD, oraz z rezerwy terenu pod modernizacje drogi krajowej poprzez własną działkę. Do czasu realizacji tej jezdni plan zachowuje dotychczasowy (uzgodniony z zarządcą drogi) wjazd na drogę KGP.

Plan dopuszcza zmianę korytarza dojazdu KD.

Plan ustala realizacje miejsc postojowych na terenie MU w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:

1) zabudowa mieszkaniowa 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny,
2) obiekty biurowo - administracyjne- 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej.
3) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną - 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
4) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej - 5 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
5) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3-4 miejsca na sklep.

6) motel z gastronomia - 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, l autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 3

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 15.

W związku z uchwaleniem planu ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości terenu MU w wysokości 12%.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia mniejszego planu.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 18.

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

Przewodniczący Rady
/-/ Jarosław Piotr Hernik

Załącznik do uchwały dostępny w Biurze Rady Miejskiej,
UMiG w Błoniu, ul. Rynek 6, pok. nr 12 – w godz. pracy urzędu.