Projekt 256/XXXI/17

z dnia 3 marca 2017 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 13 marca 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice – część południowo-wschodnia wsi Bieniewice.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zmianami), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz.774 z późn. zm) oraz Uchwały Nr XXII/170/12 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice – część południowo-wschodnia wsi Bieniewice, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/71/2011 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 Bieniewice, dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Błońskiej, oś ul. Św. Jana, oś ul. Gimnazjalnej, do granicy z wsią Stare Faszczyce, granica wsi Stare Faszczyce na odcinku do północnej granicy działki ewid. nr 299, oś ul. Akacjowej na odcinku do północnej granicy działki ewid. nr 278/2, wschodnie granice działek ewid. nr 271, 270/3, 270/4 oś ul. Szarotki, oś ul. Dzikiej Róży, 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 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;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenia obszarów – określone symbolem;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 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 symbolami na rysunku planu;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – 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) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

7) 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 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w interpretacji wg przepisów odrębnych wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną, i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;

2) symbol MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w interpretacji wg przepisów odrębnych, mieszkalno-usługowych o funkcji mieszkalnej i usługowej stosownie do potrzeb, budynków usługowych w tym budynków z zakresu użyteczności publicznej wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną, i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się warsztaty samochodowe powyżej dwóch stanowisk i bazy transportowe, przy spełnieniu pozostałych ustaleń planu;

3) symbol MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych (budynki w których wydziela się więcej niż dwa lokale mieszkalne), lub budynków mieszkalno-usługowych o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej stosownie do potrzeb wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, powierzchnią biologicznie czynną, i infrastrukturą techniczną w tym sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;

4) symbol W – teren infrastruktury technicznej – zaopatrzenie w wodę - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących lub realizację nowych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcjonowaniem gospodarki wodnej wraz z niezbędnymi miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną;

5) symbol KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, rowami, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

6) symbol KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, rowami, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

7) symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy służących obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

8) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - brąz, czerwień, grafit i czerń oraz odcienie wymienionych kolorów, elewacji z wyłączeniem cokołu – odcienie pastelowe;

2) ustala się zakaz stawiania od strony dróg, ogrodzeń o prefabrykowanych żelbetowych przęsłach;

3) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki budowlanej, minimalna odległość ogrodzenia od terenów o symbolu WS - 1,5 m;

4) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg 1,9 m;

5) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5 m^2.

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

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

2) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie [z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

3) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

4) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;

5) tereny o symbolu MN zalicza się do „terenów mieszkaniowych jednorodzinnych", natomiast tereny o symbolu MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych", teren o symbolu MW zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego" stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;

6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

7) w obszarze objętym niniejszym planem występuje teren zmeliorowany zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Współczesnej - na obszarze objętym niniejszym 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 kształtowania tych obszarów.

§ 10. 1. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

1) usytuowanie budynków, względem dróg publicznych, dróg wewnętrznych, wód powierzchniowych śródlądowych obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu –ustalenie nie dotyczy budynków stacji transformatorowych;

2) 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 nieprzekraczalnej linii zabudowy, dopuszcza się ocieplenie budynku niezależnie od linii zabudowy;

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

4) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg zgodnie z rysunkiem planu, chyba że ustalenia rysunku planu stanowią inaczej;

5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;

6) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1.5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla terenu o symbolu MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1000 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
- dla zabudowy szeregowej - 300 m^2 na jeden segment szeregówki ,

b) dla terenu o symbolu MNU:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 1000 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 500 m^2 na jeden segment bliźniaka ,
- dla zabudowy szeregowej - 300 m^2 na jeden segment szeregówki,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1500 m^2,

c) dla terenu o symbolu MW - 1500 m^2;

8) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, infrastruktura telekomunikacyjna (łączność publiczna), infrastruktura techniczna elektroenergetyczna, obiekty małej architektury i ogrodzenia, do 10,0 m.

2. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) teren o symbolu 1MN:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków 10,0 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.5 ,
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0 , z wyłączeniem budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których określa się dachy o nachyleniu połaci dachowych do 30^0 , w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się nawiązanie do spadków istniejących,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu, z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku, nie dotyczy budynku zlokalizowanego w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku, nie dotyczy budynku zlokalizowanego w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV z możliwością jej remontu, przebudowy oraz rozbudowy poza zasięgiem oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV,

- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV (w terenie 1MN) zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3;

2) teren o symbolu 2MN:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków 10,0 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8,
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0, z wyłączeniem budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których określa się dachy o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się nawiązanie do spadków istniejących,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu, z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku;

3) tereny o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się działki o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo- usługowej lub usługowej,
- usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z przepisami odrębnymi), w budynkach mieszkalno-usługowych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej stosownie do potrzeb, lub jako odrębne budynki usługowe,
- maksymalna wysokość budynków 10,0 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8,
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20° do 45°, z wyłączeniem budynków usługowych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których określa się dachy o nachyleniu połaci dachowych do 30^0, w przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się nawiązanie do spadków istniejących,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu, z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku,
- w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV (w terenie 1MNU, 2MNU, 3MNU i 6MNU) zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,

- w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (w terenie 4MNU) zgodnie z rysunkiem planu - obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 4;

4) teren o symbolu MW :

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków 12,0 m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0 m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 2.8,
- dachy jedno dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku;

5) teren o symbolu W:

a) przeznaczenie – teren infrastruktury technicznej - zaopatrzenie w wodę,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące ujęcie oraz stacja uzdatniania wody do zachowania z możliwością remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących w tym terenie obiektów, zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
- maksymalna wysokość budynków 10,0 m,
- powierzchnia zabudowy max. 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8,
- dachy budynków o nachyleniu połaci dachowych do 40^0,
- dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń z docelowym zapotrzebowaniem,
- strefa ochrony bezpośredniej ujęcia mieści się w granicy działki budowlanej w terenie o symbolu W;

6) tereny o symbolu 1WS, 2WS:

a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
- dopuszcza się przekrycie cieków wodnych, celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną;

7) teren o symbolu 1KDZ:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- fragment istniejącej drogi publicznej o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 7,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi zbiorczej;

8) teren o symbolu 2KDZ:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- fragment istniejącej drogi publicznej poszerzonej o zmiennej szerokości, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 7,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi zbiorczej;

9) tereny o symbolu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD:

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi dojazdowe, szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej,
- 1KDD – fragment istniejącej drogi publicznej poszerzonej o zmiennej szerokości, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 5,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2KDD – fragment istniejącej drogi publicznej poszerzonej o zmiennej szerokości, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 4,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3KDD – fragment istniejącej drogi publicznej o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 6,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4KDD – fragment istniejącej drogi publicznej poszerzonej o zmiennej szerokości, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 5,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5KDD – fragment istniejącej drogi publicznej o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 6,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

10) tereny o symbolu 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW:

a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi wewnętrzne, szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej,
- 1KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 5,5 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 6,5 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zakończona placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 4KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zakończona placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 5KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 9,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zakończona placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 9,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zakończona placami manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 7KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zakończona poszerzonym placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 8KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zakończona poszerzonym placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 9KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zakończona poszerzonym placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,

- 10KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, na fragmencie projektowana szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających i zakończona poszerzonym placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 11KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 12KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 13KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zakończona poszerzonym placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 14KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości zmiennej wg stanu istniejącego przy czym najmniejsza szerokość wynosi 6,0 m w liniach rozgraniczających, zakończona poszerzonym placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 15KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zakończona poszerzonym placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- 16KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości zmiennej wg stanu istniejącego przy czym najmniejsza szerokość wynosi 6,0 m w liniach rozgraniczających, zakończona poszerzonymi placami manewrowymi, zgodnie z rysunkiem planu,
- 17KDW – istniejąca droga wewnętrzna o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 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 obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Nowo tworzone działki w wyniku scalania i podziału:

a) dla terenu o symbolu MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1000 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0 m i powierzchni min. 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
- dla zabudowy szeregowej - szerokość frontu działki min. 6,0 m i powierzchni min. 300 m^2 na jeden segment szeregówki,

b) dla terenu o symbolu MNU:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1000 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0 m i powierzchni min. 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
- dla zabudowy szeregowej - szerokość frontu działki min. 6,0 m i powierzchni min. 300 m^2 na jeden segment szeregówki,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1500 m^2,

c) dla terenu o symbolu MW: szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1500 m^2,

2) Nowo tworzone działki powstałe w wyniku scalania i podziału powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi istniejące lub poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 8,0 m;

3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45 - 135^0 w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach.

§ 13. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

1) w obszarze niniejszego planu zachowuje się istniejący cel publiczny o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV relacji Janów – Ołtarzew) oraz dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej niezależnie od przeznaczenia terenów i ustala, się że granice rozmieszczenia tych inwestycji pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny wyodrębnione w obszarze planu;

2) ustala się, że granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu dróg publicznych pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny o symbolu KDD;

3) ustala się, że granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu dróg publicznych pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu o symbolu KDZ.

§ 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 publiczne objęte planem, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy;

2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:

a) drogi publiczne określone niniejszym Planem symbolami KDZ i KDD,

b) drogi wewnętrzne określone niniejszym Planem symbolami KDW,

c) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem o min. szerokości 8,0 m;

3) ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca do parkowania dla samochodów w ilości min.:

a) dla zabudowy jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu),

b) dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej: 0,75 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu), z czego nie mniej niż jedno stanowisko należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

c) dla funkcji usługowej: 1 msc/200 m^2 pow. użytkowej lub 4 msc/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 msc. na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

d) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy danego 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 Błonie;

2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę techniczną w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, przełożenia (zmiany przebiegu), rozbudowy, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń i warunków planu;

3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm; 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) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm, 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 z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 100 mm;

4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód 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) 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) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Janów-Ołtarzew obejmujący pas terenu po 25,0 m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 25,0 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;

4) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obejmujący pas terenu po 5,0 m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 5,0 m od osi w/w linii, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;

5) przy projektowaniu nowych linii elektroenergetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Telekomunikacja:

1) obsługa 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) zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20 mm, lub z innych źródeł;

2) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi.

8. Zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła; dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

9. Gospodarka odpadami w zakresie wytwarzania odpadów, wstępnego magazynowania, do czasu przekazania jednostkom, które zajmują się gospodarowaniem odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDZ, KDD, KDW, WS, W w wysokości – 0%, dla terenów o symbolu MN w wysokości – 10%, natomiast dla terenów o symbolu MNU i MW w wysokości - 12%.

§ 17. Traci moc uchwała Nr IX/63/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla terenu części wsi Bieniewice, ograniczonego od strony wschodniej granicą z wsią: Błonie Wieś, Faszczyce Stare oraz Faszczyce Nowe, od strony zachodniej granicą z wsią Dębówka, od strony południowej granicą z gminą Baranów (wieś Karolina), od strony północnej: południową granicą własności działek nr ewid. 3/1, 3/5, 7/1, 8, 46, 40 i 42 (granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego Uchwałą Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r.) - w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

UZASADNIENIE

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla części wsi Bieniewice – część południowo-wschodnia wsi Bieniewice.

Na podstawie uchwały Nr XXII/170/12 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice – część południowo-wschodnia wsi Bieniewice podjęto czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w granicach opisanych w w/w uchwale. Cel opracowania miejscowego planu zawarty był w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia w oparciu o analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu. Na tym etapie określony został zakres prac planistycznych, który obejmuje: ekofizjografię, prognozę oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko, prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, stan własności w zakresie terenów komunalnych oraz została sporządzona analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań w planie z ustaleniami studium.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy przyjęty uchwałą Nr IX/63/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 kwietnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla terenu części wsi Bieniewice, ograniczonego od strony wschodniej granicą z wsią: Błonie Wieś, Faszczyce Stare oraz Faszczyce Nowe, od strony zachodniej granicą z wsią Dębówka, od strony południowej granicą z gminą Baranów (wieś Karolina), od strony północnej: południową granicą własności działek nr ewid. 3/1, 3/5, 7/1, 8, 46, 40 i 42 (granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego Uchwałą Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r.). Granicami projektu planu objęty jest fragment obszaru planu obowiązującego. Na przedmiotowym obszarze zaistniała konieczność korekty przeznaczenia w stosunku do planu obowiązującego w dostosowaniu do aktualnych potrzeb inwestycyjnych.

Burmistrz Błonia sporządzając projekt planu ustosunkował się i spełnił wymagania wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.).

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 przytoczonej ustawy.

Po podjęciu przez Radę Miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzenia omawianego planu, Burmistrz Błonia zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu instytucje i organy właściwe do jego uzgadniania i opiniowania oraz zamieścił w prasie lokalnej z dnia 18.07.2012 roku i w BIP-ie Urzędu Miejskiego w Błoniu, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o przeprowadzeniu strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ustaleń planu, a także obwieszczenie tej samej treści umieścił na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miejskim w Błoniu. Do 20.08. 2012 roku został określony termin składania wniosków i uwag. Dokumentacja planu udostępniona była do wglądu publicznego w Urzędzie Miejskim w Błoniu w trybie art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W wyżej wymienionym trybie i okresie nie wpłynęły wnioski i uwagi do dokumentacji planu.

Burmistrz Błonia sporządzając projekt planu analizował: wnioski jakie zgłosiły instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu oraz warunki środowiskowe w szerokim jego znaczeniu, ekonomiczne i społeczne oraz zapisy studium. Na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu nie wpłynęły wnioski i uwagi, dlatego przy konstrukcji planu nie rozstrzygano o rozwiązaniach funkcjonalno-przestrzennych z tego tytułu. Burmistrz ustalając przeznaczenie terenów w obszarze planu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Rozwiązania proponowane w planie, wynikające z potrzeb zapewnienia trwałości procesów przyrodniczych, wymagań ochrony środowiska w tym gospodarki wodami, zachowania walorów krajobrazowych, wymagań dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, warunków ich ochrony oraz dostosowania funkcji i intensywności zagospodarowania przestrzennego do warunków przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych oparto o dane zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym (Miasta i Gminy Błonie). Z opracowania wynika, że w granicach planu nie występują: obszary przyrodnicze objęte ochroną prawną w tym obszary natura 2000, obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej, tereny szczególnego zagrożenia powodzią, obszary ochrony głównych zbiorników wód podziemnych, ani obszar planu nie zawiera się w krajobrazie kulturowym. W związku z czym ustalenia planu nie odnoszą się do tej problematyki.

W opracowaniu ekofizjograficznym nie stwierdzono również występowania w tym rejonie elementów i składowych przyrody ożywionej i nieożywionej, typów siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt wymagających ochrony, w tym w formie wyznaczenia obszarów Natura 2000.
Występujące wartości środowiskowe, krajobrazowe i zabytkowe nie predestynują obszaru planu do pełnienia funkcji ochronnej jako nadrzędnej w tych zakresach.

Aktualnie brak audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego, ale biorąc pod uwagę brak istotnych walorów krajobrazowych i kulturowych można prognozować, że przedmiotowy obszar nie zostanie zakwalifikowany do krajobrazu priorytetowego w znaczeniu wg obowiązujących przepisów. Ponadto art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24.04.2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, stanowi, że do projektów planów zagospodarowania przestrzennego, w stosunku do których podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia lub zmiany planu, nieuchwalonych przez radę gminy do dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, stosuje się przepisy dotychczasowe.

Obszar objęty planem w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie zawiera się w dwóch obszarach o kierunkach rozwoju: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa i usługowa. Poza tym w obszarze objętym planem znajduje się ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania wody.

W związku z powyższym (w tym m.in. zapisami studium.., wnioskami instytucji i organów właściwych do opiniowania i uzgadniania planów miejscowych, uwarunkowaniami przyrodniczymi, kulturowymi, zabytkowymi, społecznymi, ekonomicznymi) w obszarze projektu planu wyznaczono tereny pod:

- symbol MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- symbol MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
- symbol MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- symbol W – teren infrastruktury technicznej- zaopatrzenie w wodę,
- symbol KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
- symbol KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

Projekt planu mając na względzie wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia wprowadził w obszarze zakaz lokalizowania zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii. Ponadto dla ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt planu w zakresie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zawiera szereg zakazów i ograniczeń (dotyczących wykluczenia niektórych przedsięwzięć i inwestycji, o których mowa powyżej przy wymogach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia), określa zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną, opartą głównie o zbiorcze systemy

w tym zaopatrzenie w wodę, zapewniając na tym etapie zagospodarowania przestrzeni, ochronę środowiska szeroko pojętego, w tym środowisko człowieka.

Ponadto plan ustala, że oddziaływanie uciążliwości akustycznej wynikającej z prowadzonej działalności gospodarczej nie powinno przekraczać granicy działki budowanej, lokalu, do których inwestor posiada tytuł prawny dopuszczalnych norm wielkości emisji hałasu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednich dla przeznaczenia, funkcji,
na działkach budowlanych sąsiednich, czy w lokalach sąsiednich.

Sporządzona równocześnie prognoza oddziaływania ustaleń planu na środowisko, akceptuje rozwiązania projektu planu w tym zakresie, nie precyzując uwag, ani rozwiązań alternatywnych do projektu planu.

Ustalone planem przeznaczenie terenów, warunki zabudowy i zagospodarowania terenów są konsensusem pomiędzy zachowaniem i ochroną istniejącego stanu zagospodarowania, w tym ochrony interesu prawnego nieruchomości w sąsiedztwie, potrzebą ochrony środowiska a potrzebą zmiany wynikającej z oczekiwań właścicieli i korzystnych walorów ekonomicznych przestrzeni podyktowanych sąsiedztwem dobrze rozwiniętego układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu.

Istniejący układ sieci wodociągowej jest wystarczający dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
W obszarze planu występują w większości grunty prywatne. Ponadto występują grunty własności Gminy Błonie oraz Powiatowego Zarządu Dróg.

Projekt planu częściowo ogranicza prawo własności fragmentów terenów przeznaczonych pod poszerzenie części istniejących dróg publicznych podtrzymując część ich przebiegu z planu obowiązującego.

Obszar planu położony jest w południowo-wschodniej części wsi Bieniewice w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.
Projektowana w obszarze planu struktura funkcjonalno-przestrzenna zapewnia ład przestrzenny, ponieważ nie odbiega od struktury funkcjonalno-przestrzennej otoczenia, która charakteryzuje się przede wszystkim zabudową mieszkaniową oraz usługową, wpływając tym samym na potrzeb interesu publicznego w zakresie prawidłowo ukształtowanej przestrzeni.
Rozwój w terenie usług zapewni nowe miejsca pracy, co jest korzystne z punktu widzenia potrzeb interesu publicznego w zakresie przestrzennych uwarunkowań rozwoju rynku pracy.

Rozwiązania przestrzenne bazują na istniejącym układzie komunikacyjnym ponadlokalnym ul. Błońska, ul. Gimnazjalna (znajdujące się fragmentarycznie w obszarze planu) oraz szeregu dróg o charakterze dojazdowym. Możliwe, że docelowe zagospodarowanie wpłynie na wzrost transportochłonności układu przestrzennego. Jednakże istniejący układ komunikacyjny jest w stanie zapewnić potrzeby w tym zakresie. Projekt planu wprowadza niewielką zmianę w zakresie poszerzenia istniejących dróg publicznych w stosunku do ich przebiegu w planie obowiązującym.
Projekt planu zapewnia możliwość realizacji chodników (komunikacji pieszej) oraz dróg rowerowych w istniejących drogach, umożliwiając przemieszczanie się pieszych i rowerzystów zapewniając bezpieczeństwo ruchu pieszego i rowerowego, ponadto w tym zakresie w granicach wyodrębnionych terenów istnieje możliwość realizacji dojść, dróg wewnętrznych.
W zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych projekt planu ustala wymóg zapewnienia na każdy budynek usługowy lub budynek mieszkalny wielorodzinny, minimum jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
Obszar planu znajduje się w pobliżu ponadlokalnych szlaków komunikacyjnych gminy Błonie m.in.: terenu kolejowego wraz ze stacją, po których odbywa się publiczny transport zbiorowy, dający mieszkańcom istniejącej oraz projektowanej zabudowy możliwość dogodnego skorzystania z publicznego transportu zbiorowego o charakterze ponadloklanym.

Projekt planu ustala zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenów określając wskaźniki i parametry zabudowy w zakresie: maksymalnej wysokości obiektów budowlanych w tym budynków, adekwatnie do otoczenia, parametry dachów, maksymalny wskaźnik zabudowy (na poziomie 50%-MN, 50%-MNU, 70%-MW, 60%-W), minimalną powierzchnię biologicznie czynną (na poziomie 40%-MN, 40%-MNU; 25%- MW; 20%-W), zasady sytuowania budynków w stosunku do dróg, granic planu oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych, określone jako nieprzekraczalne linie zabudowy, warunki przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejącego budynku oraz warunki łączenia funkcji w obiektach budowlanych. Zarówno przeznaczenie terenów jak i wymienione ustalenia są wystarczające dla zapewnienia ładu przestrzennego, w zakresie kształtowania czytelnego układu urbanistycznego nawiązującego do otoczenia, oraz przyszłych rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych, wpływając tym samym korzystnie na kształtowanie krajobrazu lokalnego tej części gminy w tym na walory architektoniczne i krajobrazowe.

Projekt panu w § 14 określa zasady rozwoju i potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej. Z braku zapotrzebowania projekt planu nie odnosi się do rozwoju sieci szerokopasmowej, nie wprowadza ograniczeń odnośnie rozwoju łączności publicznej. Przedmiotowy teren z racji swojej wielkości oraz lokalizacji nie jest istotny i strategiczny w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie – Uchwała Nr XIII/71/2011 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Założeniem studium...przy określaniu polityki przestrzennej w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej było zachowanie ukształtowanych struktur przestrzennych i uzupełnianie ich jednorodnymi bądź nie konfliktogennymi funkcjami, celem zachowania ładu przestrzennego. Ustalenia planu przestrzennego przenosząc tę politykę na plan miejscowy już z zasady przejmują ład przestrzenny.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał procedurom wymaganym przepisami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami art. 53 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Uzyskano niezbędne opinie i uzgodnienia o których mowa w pkt IV. W związku z uzyskanymi opiniami i uzgodnieniami Burmistrz Błonia zgodnie z wymogami art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w myśl art. 54 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, zamieścił w prasie lokalnej z dnia 7 października 2016 roku, w BIP-ie Urzędu Miejskiego w Błoniu, oraz na tablicy informacyjnej w Urzędzie Miejskim w Błoniu, obwieszczenie o wyłożeniu omawianego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 17.10.2016 r. do 25.11.2016 r. Do 15.12.2016 r. został określony termin składania uwag.

W okresie wyłożenia jak również w terminie składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy tj. do 15.12.2016r. nie zgłoszono uwag.

Postępowanie związane z procedurą wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu (składanie uwag, dyskusja publiczna, rozpatrzenie uwag) jak i postępowanie na etapie przystąpienia do sporządzenia planu (składanie wniosków i uwag itp.) zapewnia udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych, co posiada odzwierciedlenie w dokumentacji planu.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Burmistrz Błonia w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych dokonał w 2014 roku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Błonie, ocenił postępy w opracowywaniu planów miejscowych. Wyniki przeprowadzonych analiz przedstawił Radzie Miejskiej w Błoniu. Rada Miejska w Błoniu chwałą Nr XLVIII/394/14 z dnia 14 października 2014 roku uznała studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie za aktualne, stwierdzając jednocześnie, że obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego spełniają wymogi przepisów prawa i nie wymagają zmiany w tym zakresie.
Wyniki analiz stanowiący załącznik nr 1 do w/w uchwały, nie wskazuje o potrzebie opracowania wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych. Plany obowiązujące (w okresie przeprowadzania analizy) nie wymagają zmiany podyktowanej względami prawnymi, a w trakcie opracowania jest szereg planów miejscowych, których potrzeba sporządzenia wynikała z bieżących potrzeb mieszkańców i zamierzeń inwestycyjnych w tym sprzyjającymi osiąganiu strategicznych celów miasta. Dla terenów, które nie posiadają planów miejscowych, plany te będą sporządzane sukcesywnie w zależności od potrzeb, dotyczy także planów obowiązujących, które mogą ulegać zmianie stosownie do potrzeb inwestycyjnych. Obszar objęty granicami projektu planu posiada obowiązujący plan miejscowy.

Wobec powyższego należy uznać, że sporządzany projekt planu jest zgodny z wynikami analiz, jak również z w/w uchwałą, która stanowi między innymi o aktualności studium, stanowiącego podstawę rozwiązań funkcjonalno-przestrzennym projektu przedmiotowego planu.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu Burmistrz sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Z prognozy wynika, że uchwalenie projektu planu bezpośrednio nie generuje obciążeń finansowych Błonia. Oznacza to, że z budżetu gminy będą realizowane częściowo projektowane poszerzenia dróg publicznych oraz budowa fragmentów sieci infrastruktury technicznej. Z budżetu finansowany jest proces planistyczny (sporządzania planu) związany z ogłoszeniami, opiniowaniem, uzgadnianiem, opracowaniem niezbędnej dokumentacji planu.

IV. Zmiany wprowadzane do projektu planu w toku jego procedowania.

Projekt planu w omówionej wersji poddany został uzgodnieniom i opiniowaniu. Organy i Instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektów planów zgodnie z przepisami obowiązującymi zaopiniowały / uzgodniły w/w projekt planu.
W związku z pismem od Zarządu Dróg Powiatowych w sprawie uzgodnienia projektu planu, w którym zostały sformułowane uwagi, projekt planu został skorygowany o zwiększenie poszerzenia na odcinku ul. Gimnazjalnej. Po wprowadzeniu korekty projekt planu został ponownie wysłany do uzgodnienia w tym zakresie.
Uwagi wniesione na etapie opiniowania i uzgadniania przez instytucje, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie są obligatoryjne do opiniowania zostały częściowo uwzględnione. Dodatkowo projekt planu podlegał procedurze uzyskania zgody na przeznaczenie terenów na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy III, i uzyskał pozytywną decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze wnioskowanych gruntów rolnych klasy III znajdujących się w obszarze projektu planu.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Do projektu planu podczas wyłożenia jaki i terminie składania uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.