268/XXXII/17

Projekt

BURMISTRZ

Wnioskodawca mgr Zofia Reszka

RADCA PRAWNY

Akceptacja prawna.....

Jacek Nasierowski
WA 1715

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 10 kwietnia 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Bieniewice, którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 – tekst jednolity z późn. zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778 - tekst jednolity 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 XLI/340/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 5 lutego 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Bieniewice, którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego), 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 obszaru wsi Bieniewice, którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego), 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;

6) strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

§ 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 Uo – teren zabudowy usługowej – usługi oświaty – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących bądź realizację nowych budynków użyteczności publicznej z zakresu oświaty, nauki, wychowania i sportu oraz budowli sportowych i rekreacji 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;

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

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

6) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

7) symbol KDp - tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich;

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

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

4) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej drogi, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki budowlanej;

5) ustala się minimalną odległość ogrodzenia od terenów o symbolu WS - 1,5 m;

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

7) 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, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 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 MNU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych", tereny o symbolu MN zalicza się do „ terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" natomiast teren o symbolu Uo zalicza się do „ terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży", 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 występują tereny zmeliorowane zgodnie z rysunkiem planu.

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

1. Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 58-62/51, 58-62/14, 58-62/44, 58-62/47, 58-62/49) w formie stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Na obszarze stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, realizacja inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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, linii rozgraniczających 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 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 Uo – 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) tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN:

a) przeznaczenie – tereny 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,
- w gabarytach budynków mieszkalnych jednorodzinnych mogą być realizowane usługi zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 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,

- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku;
- fragmenty terenów o symbolu 1MN, 3MN położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu – gdzie obowiązują ustalenia § 8 ust 1 i 2,

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

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;
- fragmenty terenów o symbolu 4MNU, 5MNU położone są w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu – gdzie obowiązują ustalenia § 8 ust 1 i 2,

3) teren o symbolu Uo :

a) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty,

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 80% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 3.2,
- dachy budynków 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,

- fragment terenu położony jest w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu – gdzie obowiązują ustalenia § 8 ust 1 i 2;

4) 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 (rowów), celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną;

5) teren o symbolu 1KDD:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga projektowana o szerokości w 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

6) teren o symbolu 2KDD:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga istniejąca o zmiennej szerokości od 8,0 m do 14,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- na fragmencie droga poszerzona do szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zakończona placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu,
- na wysokości działki ewid. nr 188/10 droga projektowana o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

7) teren o symbolu 3KDD:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga istniejąca, poszerzona do 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej;

8) teren o symbolu 1KDW:

a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga wewnętrzna istniejąca szerokości zmiennej od 5,0 m do 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- na fragmencie droga poszerzona do 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- na fragmencie droga projektowana o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w droga posiada bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej;

9) teren o symbolu 2KDW:

a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga wewnętrzna istniejąca o szerokości zmiennej od 8,0 m do 14,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- na fragmencie droga projektowana o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w droga posiada bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej;

10) teren o symbolu 3KDW:

a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- droga projektowana o szerokości w 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w droga posiada bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej;

11) tereny o symbolu 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW:

a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- drogi wewnętrzne istniejące,
- drogi o symbolu 4KDW, 5KDW, 6KDW o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- droga o symbolu 7KDW o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w drogi posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych;

12) teren o symbolu KDp:

a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- pas terenu szerokości zmiennej do 2,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- pas terenu stanowi poszerzenie istniejącej drogi publicznej przyległej do granicy 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 Uo: 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 drogi wewnętrzne 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. 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 oraz drogi publiczne przyległe do granic planu, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy;

2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:

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

b) drogi wewnętrzne określone niniejszym Planem symbolami KDW,

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

d) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu.

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 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,

c) 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 odrębnymi;

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) 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.

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

1) w obszarze niniejszego planu 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, KDp.

§ 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 KDD, KDW, KDp, WS, Uo w wysokości – 0%, dla terenów o symbolu MN w wysokości – 10%, natomiast dla terenów o symbolu MNU w wysokości - 12%.

§ 17. Traci moc uchwała Nr IX/63/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 kwietnia 2007r. 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 którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego).

Na podstawie uchwały Nr XLI/340/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 05 lutego 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice, którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego), 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 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 21.03.2014 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 23.04.2014 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 obszarze o kierunkach rozwoju: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa (symbol MNU).

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 Uo – tereny zabudowy usługowej – usługi oświaty,
- symbol KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych,
- symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- symbol KDp - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej.

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.

Projekt planu częściowo ogranicza prawo własności fragmentów terenów przeznaczonych pod poszerzenie części istniejących dróg publicznych.

Obszar planu położony jest w zachodniej części wsi Bieniewice w obszarze o wykształconej już częściowo 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. Strażacka, ul. Purzyckiego (przylegające do granic obszaru planu) oraz 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 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, 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 40%-MN, 50%-MNU, 80%-Uo), minimalną powierzchnię biologicznie czynną (na poziomie 50%-MN, 40%-MNU; 5%-Uo), zasady sytuowania budynków w stosunku do dróg, granic planu oraz terenów wód powierzchniowych śródlądowych, określone jako nieprzekraczalne linie zabudowy, warunki budowy budynków oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących budynków w tym 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 § 13 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 14 lipca 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 21.07.2016 r. do 12.08.2016 r. Do 26.08.2016 r. został określony termin składania uwag.

W okresie wyłożenia jak również w terminie składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy tj. do 26.08.2016r. zgłoszono pięć uwag.

Pierwsza uwaga dotyczyła: likwidacji projektowanej zawrotki, przy działce ewid. 176/1. Wyznaczenie zawrotki przy tak szerokiej drodze jest zbędne.

Druga uwaga dotyczyła: likwidacji zawrotki drogi wewnętrznej z działki ewid. nr 176/3 oraz przebudowy ogrodzenia i wjazdu w związku z budową chodnika w pasie drogi powiatowej.

Trzecia uwaga dotyczyła: nie wyrażenia zgody na przebieg projektowanej zawrotki na zakończeniu drogi wewnętrznej 6KDW tylko z dwóch działek (ewid. nr 176/5 i 176/3) oraz wytyczenia skosów (narożnych ścięć) w dotychczasowych wymiarach czyli 2,0 m x 2,0 m.

Pozostawienie zawrotki w proponowanym kształcie obciąży jedynie dwóch współwłaścicieli drogi i przysporzy wielu problemów. Najlepszym rozwiązaniem jest likwidacja planowanej zawrotki.

Istniejący zjazd z ul. Strażackiej na drogę prywatną (wewnętrzną) nr działki 176/4 posiada skosy (narożne ścięcia) o wymiarach 2,0 m x 2,0 m, które są wprost proporcjonalne do szerokości tej drogi oraz w sposób właściwy zabezpieczają widoczność podczas wykonywania manewrów wjazdu jak i wyjazdu z drogi prywatnej na ul. Strażacką.

Czwarta uwaga dotyczyła: nie wyrażenia zgody na przejęcie z działki ewid. nr 109 terenu 1,0 m wzdłuż drogi wewnętrznej (droga symbol 3KDW). Proponowane przejęcie 2,0 m z sąsiedniej działki ewid. nr 189/14.

Piąta uwaga dotyczyła: nie wyrażenia zgody na poszerzenie drogi 3KDW o 1 m z własności działki eiwd. nr 109.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozpatrzeniu podlegają uwagi wniesione do projektu planu. Burmistrz Błonia, nie uwzględnił pierwszej uwagi w projekcie planu. Złożone uwagi wraz z Rozstrzygnięciem Burmistrza Błonia w sprawie rozpatrzenia złożonych uwag, znajdują się w dokumentacji planu.

W związku ze skorygowaniem projektu planu 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 poszerzenie ul. Strażackiej. 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 zostały złożone pięć uwag, z których cztery zostały uwzględnione, natomiast jedna została nieuwzględniona.
Do projektu planu wniesiono poprawki, po czym projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Do projektu planu podczas ponownego wyłożenia jaki i terminie składania uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
STAROSTA WARSZAWSKI ZACHODNI

P.1432.2014. SUC
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

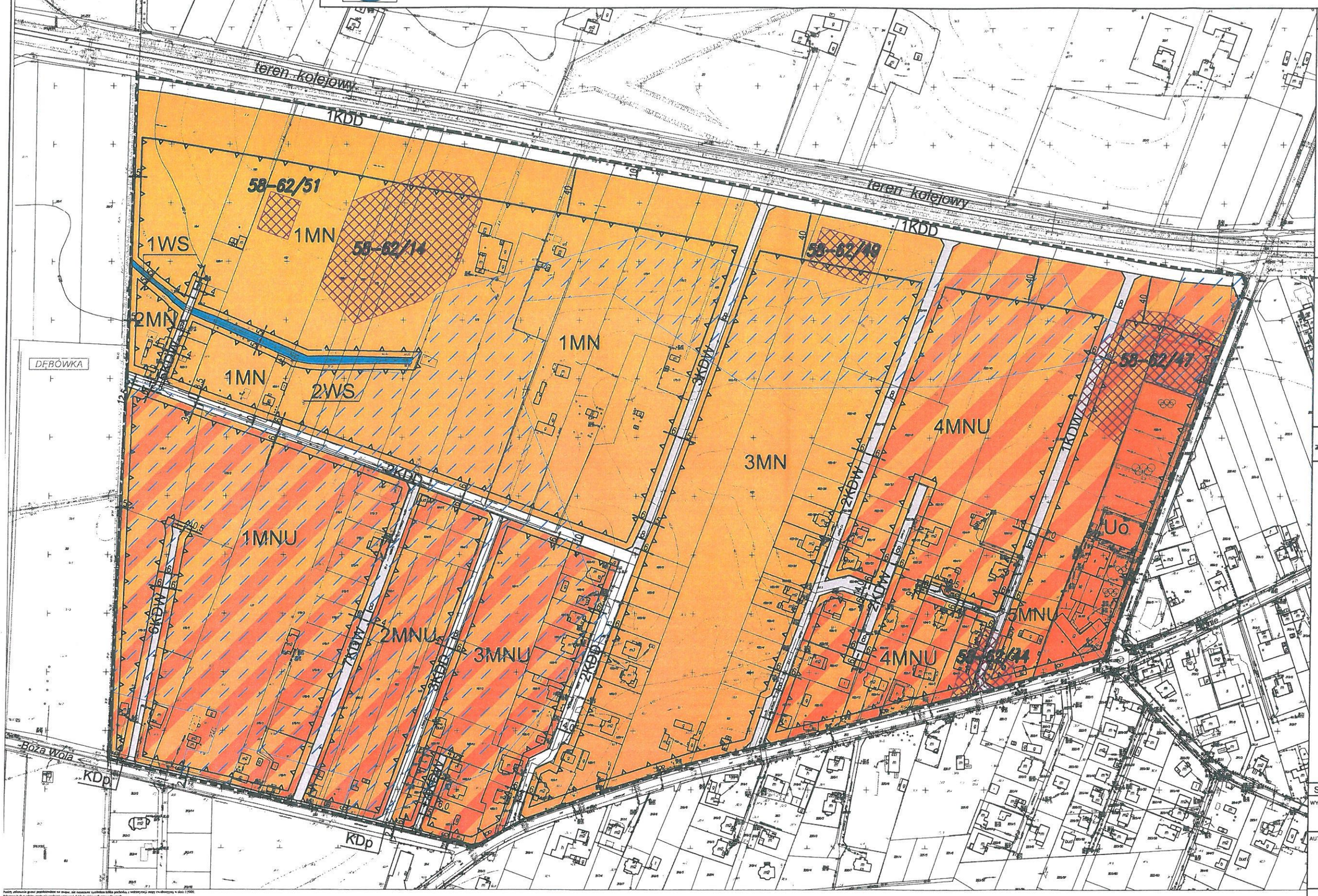
28 STY. 2014
Data wykonania kopii

imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

dotyczy OD.UO.8642. 158 2014; Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ożarowie Maz.
Województwo: mazowieckie; Powiat: warszawski zachodni; Jednostka ewidencyjna: Błonie; Obręb: ; Działka: 143201_5.0004
Skala 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE dla części obszaru wsi Bieniewice
którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego)
RYSUNEK PLANU
Załącznik Nr 1 do uchwały nr .....Rady Miejskiej w Błoniu z dnia .....

skala 1: 1000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 20,0 odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu
- strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNU	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
Uo	teren zabudowy usługowej – usługi oświaty
WS	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
KDD	tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KDp	teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- tereny zmeliorowane
- granica administracyjna wsi

N

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE

- granica obszaru objętego planem
- MNU zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
- projektowane ścieżki rowerowe

SPORZĄDZAJĄCY: **BURMISTRZ BŁONIA**

WYKONAWCA: **MIEJSKI ZESPÓŁ URBANISTYCZNY Żyrardów, ul. Mireckiego 56**
Dyrektor Zespołu:
mgr inż.arch. Małgorzata Walczak

AUTORZY:
mgr inż.arch. Małgorzata Walczak upr. urb. 7014/79/96
mgr inż. Aneta Czuba
techn. bud. Andrzej Zawadzki

skala liniowa (1:1000)
0 10 50

KWIECIEŃ 2017 r.

Podkład geodezyjny opracowano na mapie, nie zawierającej ujednolitej bilansu pochodzi z wektoryzacji mapy rastrowej w skali 1:2000;
Informacje tych podkładów mogą nie spełniać wymagań dokładnościowych przewidzianych
Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz U Nr 38 poz 454 z 2001 r.)
Opracowano systemem GEO-MAP. Skala: 1 : 1000, PL-2000 Wydrukowano: Sebastian Sawko dn. : 2014.01.29 godz. 12:46:16 Mowa 171

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

Rozstrzygnięcia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla części obszaru wsi Bieniewice, którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego) do publicznego wglądu.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Burmistrz rozpatrzył uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W okresie pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla części obszaru wsi Bieniewice, którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 21.07.2016 r. do 12.08.2016 r., jak również w terminie od dnia zakończenia okresu wyłożenia do 26.08.2016 r., do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono uwagi.

Lista nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia.

1. Osoba fizyczna:

Uwaga dotyczy: likwidacji projektowanej zawrotki, przy działce ewid. nr 176/1. Wyznaczenie zawrotki przy tak szerokiej drodze jest zbędne.

Burmistrz Błonia uwagi wniesionej do projektu planu, nie uwzględnił gdyż projektowana zawrotka jest przewidziana na zakończeniu drogi publicznej (gminnej ul. Polowej) klasy dojazdowej w celu zapewnienia możliwości bezpiecznego zawrócenia na drodze. W projekcie planu droga (ul. Polowa) została poszerzona do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających, w których zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych powinna mieć w szczególności jezdnię oraz pobocza lub chodnik.

W okresie ponownego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla części obszaru wsi Bieniewice, którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego) wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 17.10.2016 r. do 25.11.2016 r., jak również w terminie składania uwag tj. do 15.12.2016 r. do w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zgłoszono uwag.

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

Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla części obszaru wsi Bieniewice, którego granice wyznacza: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Purzyckiego, teren PKP, zachodnia granica administracyjna wsi Bieniewice (na odcinku od PKP do ul. Strażackiej), północna linia rozgraniczająca ul. Strażackiej i ul. Błońskiej (do ul. Purzyckiego) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta i gminy oraz zasady ich finansowania.

Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w § 13 w/w planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy budżetów na kolejne lata.

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

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

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