Rada Miejska w Błoniu
05-870 BŁONIE, Rynek 6
tel. 725-30-04 wew. 124
fax 725-30-67

Uchwała Nr. XXXIX / 267 /05
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 19 grudnia 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie, Uchwały Nr 152/ VIII/2002 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 września 2002r. w sprawie wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie, Uchwały Nr XXI/126/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 maja 2004r. w sprawie sposobu wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie, oraz Uchwały Nr XXX/201/05 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2005r. Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
Przepisy ogólne
Rozdział 1
Zakres stanowienia planu
§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Błonie Wieś w gminie Błonie zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a w skrócie planem, dla terenu wyznaczonego na rysunku planu
2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik do uchwały.

§ 2.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w uchwale do obszaru objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obowiązywania ustaleń planu;
   2) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalne linie ogrodzeń;
   4) funkcje terenu przy użyciu oznaczeń literowych;
   5) granice obszarów chronionych;
   6) oznaczenia przebiegu komunikacji i infrastruktury technicznej.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 3.

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

§ 4.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
2) warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
3) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu;
4) zasad i warunków podziału na działki budowlane;
5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunek planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
   2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
   3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
   6) **zaleceniach i postulatach**- należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter postulatu do rozważenia przy projektowaniu;
   7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
   8) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub jej fragment, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego;
   9) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć, część działki budowlanej, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
   10) **zabudowie usługowej i obiektach produkcyjnych bez przesądzania profilu** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg;

11) **uciążliwościach-** należy przez to rozumieć oddziaływania i zagrożenia uniemożliwiające lub utrudniające zagospodarowanie lub korzystanie z terenu ze względów higieniczno –zdrowotnych oraz bezpieczeństwa, określone na podstawie Prawa budowlanego tj. hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg;
13) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu ±0,00 do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich);
14) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających.

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

§ 6.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu do pozwolenia na budowę, do podziału działek należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.
2. Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi dla całego obszaru objętego planem.

DZIAŁ II
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem
Rozdział 2
Przeznaczenie terenów

§ 7.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) teren usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczony na rysunku planu symbolem **UM;**
   2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej– oznaczony na rysunku planu symbolem **MU;**
   3) tereny komunikacji: zachowanych i projektowanych dróg z urządzeniami pomocniczymi komunikacji, ciągami zieleni oraz urządzeniami infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
      a) **KUD** droga dojazdowa,
      b) **KD_E** -droga eksploatacyjna.
2. Ustala się zasięg terenów przeznaczonych na cele publiczne:
   1) teren drogi publicznej (jezdnie komunikacji kołowej, chodnik);
   2) teren zieleni ulicznej.
3. Określa się funkcje terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, poprzez zdefiniowanie ich podstawowego przeznaczenia, przeznaczenia dopuszczalnego oraz ustala warunki dopuszczenia.
4. Na terenach objętych planem dopuszcza się obiekty infrastruktury technicznej takie: jak stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków i urządzenia gazowe, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby ich oddziaływanie na środowisko nie

powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny.

Rozdział 2

Tereny usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej –UM

§ 8.

1. Wyznacza się tereny UM i ustala:
   1) **przeznaczenie podstawowe:**
      zabudowa usługowa -siedziby firm prowadzących działalność w zakresie przetwórstwa, budownictwa, handlu detalicznego do 300m^2 powierzchni sprzedażowej, handlu hurtowego i handlu ekspozycyjnego, hoteli i restauracji, transportu, magazynów, składów, administracji, pośrednictwa finansowego, obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona;
   2) **przeznaczenie uzupełniające:**
      budynki gospodarcze, garaże, infrastruktura techniczna dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona, zbiorniki odparowywalne, budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej;
   3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
      funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa.
2. Zakazuje się :
   1) lokalizacji w terenie UM usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2;
   2) lokalizacji na terenie UM samych budynków mieszkalnych bez usług;
   3) adaptowania budynków gospodarczych, garaży i budynków usług na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek z funkcją mieszkalną;
   4) lokowania masztów telefonii komórkowej.
3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 przeznaczenia.
4. Do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w ust. 1 plan dopuszcza utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 9.

Dla terenu UM ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia działki 0,3 ha z dopuszczalnym 5% obniżeniem tej powierzchni i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką i jako powierzchnie zbiorników retencyjno-odparowywalnych. Dla terenu 2UM wskazuje się miejsce realizacji powierzchni biologicznie czynnej wzdłuż rzeki Rokitnicy;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, rzeki Rokitnicy i drogi KUD są wyznaczone na rysunku planu. Od strony dróg wewnętrznych (jeżeli powstaną) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się na 6,0 m od ich linii rozgraniczających. Od strony pozostałych granic działki linie zabudowy należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) ogrodzenia należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu UM, z cokołem pełnym do 0,6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Zakazuje się grodzenia działki ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
4) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować na terenie UM,