UCHWAŁA NR 73/XIV/2003
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia 24 listopada 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 ze zmianami : Dz. U. z 2002 r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558 i nr 113 poz. 984), a także art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami: Dz. U. z 1999 r. nr 41 poz. 412 i nr 111 poz. 1279, Dz. U. z 2000 r. nr 12 poz. 136, nr 109 poz. 1157, nr 120 poz. 1268, Dz. U. z 2001 r. nr 14 poz. 124, nr 100 poz. 1085, nr 115 poz. 1229 i nr 154 poz. 1804 oraz Dz. U. z 2002 r. nr 25 poz. 253, nr 113 poz. 984 i nr 130 poz. 1112), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717), a także w związku z Uchwałą nr 21/III/2002 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 kwietnia 2002 r.
Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Błonie dla fragmentu wsi **Faszczyce Stare** oznaczonego na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami: **24.1.2 MNp, 24.1.3 MNp** i **24.1.4 D.**

2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie ustala się:
1) przeznaczenie terenu,
2) zasady i warunki zagospodarowania terenu,
3) zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane,
4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
5) szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Błoniu, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikiem), o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
3) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, obowiązujące polskie normy, a także dotyczące obszaru objętego planem obowiązki i ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

4. Na **rysunku planu**, będącym jej integralną częścią, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) charakterystyczne wymiary.

§ 2.

1. Obszary oznaczone na **rysunku planu** symbolami **24.1.2 MNp** i **24.1.3 MNp** przeznacza się do realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami z dopuszczeniem także nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej, przy zachowaniu następujących zasad i warunków ich zagospodarowania:

1) Obsługa komunikacyjna obszarów wyłącznie z przyległej do obszarów projektowanej drogi gminnej, oznaczonej na **rysunku planu** symbolem **24.1.4 D**. Zakazuje się realizacji zjazdów z przylegających do obszarów dróg oznaczonych na **rysunku planu** symbolami **KDw**.

2) Ustala się następujące szczegółowe zasady wydzielania działek budowlanych w obrębie obszarów:

   a) wydzielanie działek budowlanych dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu, zgodnie z **rysunkiem planu**, działek pod poszerzenia przylegających do obszarów dróg oznaczonych na **rysunku planu** symbolami **KDw**.

   b) minimalną szerokość działek budowlanych mierzoną wzdłuż drogi oznaczonej na **rysunku planu** symbolem **24.1.4 D** ustala się na 20 m,

   c) w wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,

   d) pokazany na **rysunku planu** liniami przerywanymi sposób podziału terenu na działki budowlane jest jedynie jednym z możliwych, nieobowiązujacym sposobem podziału.

3) Uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych nie może wykraczać poza granice własności, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, wymagających sporządzenia raportu
o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko" w rozumieniu przepisów szczególnych; w przypadku innych obiektów organ ustalający warunki zabudowy i zagospodarowania terenu może żądać od wnioskodawcy-inwestora przedłożenia „raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko" odpowiadającego przepisom szczególnym i od wniosków tego raportu (dotyczących zasięgu uciążliwości w stosunku do granic własności) uzależniać decyzję.

4) Zabudowa produkcyjno-usługowa może być realizowana w formie budynków wolnostojących lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego, przy czym usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynków produkcyjno-

usługowych jak również budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek.

5) Zagospodarowanie terenu działki budowlanej musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji i usług.

6) Wysokość budynków w obszarze nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).

7) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących w obrębie obszaru urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy kompleksowo przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w oparciu o opracowany projekt przebudowy sieci drenarskiej uzgodniony z jej właścicielem.

8) Realizacja zagospodarowania zapewnić musi ochronę funkcji istniejących w obrębie obszaru kabli telekomunikacyjnych, przy czym w przypadku zaistnienia kolizji z elementami projektowanego zagospodarowania dopuszcza się przebu-dowę tych urządzeń w porozumieniu z ich właścicielami.

9) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony przed hałasem odkomunikacyjnym działek przylegających do dróg oznaczonych na **rysunku planu** symbolami **KDw** poprzez:

   a) sytuowanie od strony drogi pomieszczeń mniej wrażliwych t.j. kuchni, łazienek, ewentualnych pomieszczeń produkcyjno-usługowych i. t. p.,

   b) urządzenie od strony drogi pasa zieleni izolacyjnej.

1. Obszar oznaczony na **rysunku planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolem **24.1.4 D** przeznacza się pod publiczną gminną drogę dojazdową oraz ustala się następujące zasady i warunki jego zagospodarowania:

1) Ustala się, że przedmiotowa droga usytuowana będzie jak pokazano na **rysunku planu** (z uwzględnieniem trójkątnych ścięć linii rozgraniczających w rejonie skrzyżowań z drogami **KDw**) i składać się będzie z położonej osiowo jezdni o szerokości minimum 6,0 m i obustronnych chodników.

2) W pasie drogowym dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów w sposób zgodny z przepisami szczególnymi, z pierwszeństwem dla infrastruktury związanej z funkcją drogi i infrastruktury służącej budownictwu mieszkaniowo-usługowemu na przyległych obszarach **24.1.2 MNp** i **24.1.3 MNp**.

1. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

1) Ustala się docelowe wyposażenie terenu w sieci:

   a) wodociągową,

   b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,

   c) elektroenergetyczną,

d) telekomunikacyjną,

e) gazową.

2) Dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej w pasach terenu pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.

3) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych.

4) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, wysokosprawne źródła ciepła, wykorzystujące jako czynnik grzewczy gaz ziemny, energię elektryczną, gaz propan-butan lub olej opałowy o maksymalnej zawartości siarki palnej 0,3% lub też źródła energii odnawialnej.

5) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem na odpowiednią oczyszczalnię ścieków.

6) W przypadkach uzasadnionych wprowadza się obowiązek podczyszczania ścieków poprodukcyjnych w obrębie działki, niezależnie od ich dalszego zagospodarowania.

7) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów miasta i gminy Błonie, a także zasadę, że związane z produkcją i usługami odpady niebezpieczne dla środowiska podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne.

8) Przy zachowaniu przepisów szczególnych wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych pasów drogowych i parkingów do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające, umiejscowione w obrębie działki budowlanej, przed zrzutem tych ścieków do znajdującego się na północny wschód od obszaru objętego planem i pokazanego na **rysunku planu** rowu melioracyjnego, będącego lewobrzeżnym dopływem rzeki Korytnicy. Projekt kanalizacji deszczowej wymaga uzgodnienia z właścicielem sieci drenarskiej.

9) Ustala się zaopatrzenie obszarów w energię elektryczną (także dla potrzeb oświetleniowych), przy czym usytuowanie ewentualnej stacji transformatorowej, a także trasy nowoprojektowanych linii elektroenergetycznych (napowietrznych lub kablowych) zostaną ustalone w odpowiednim projekcie branżowym opracowanym w oparciu o warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wydane przez właściwy Zakład Energetyczny.

10) Przy zachowaniu przepisów szczególnych ustala się następujące warunki realizacji sieci gazu ziemnego :

a) gazyfikacja możliwa wyłącznie przy spełnieniu warunków techniczno-ekonomicznych na podstawie porozumień zawieranych pomiędzy dostawcą gazu a klientami,

b) lokalizację gazociągu ustala się w obrębie linii rozgraniczających drogi oznaczonej na **rysunku planu** symbolem **24.1.4 D**, rezerwując w tym celu odpowiedniej szerokości pas terenu, przy czym odległość pozioma pomiędzy linią ogrodzeń a gazociągiem wynosić musi minimum 0,5 m,

c) szafki gazowe sytuować w linii ogrodzeń jako otwierane od strony drogi oznaczonej na **rysunku planu** symbolem **24.1.4 D**.

1. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego:

1) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni pojedynczej działki budowlanej) w wysokości 60%.

2) Zakazuje się odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków opadowych i wód drenażowych.

3) Ewentualne ogrodzenia działek budowlanych należy realizować w taki sposób, aby umożliwić migracje zwierzyny drobnej.

§ 3.

Dla obszarów objętych niniejszą uchwałą ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości zero procent.

§ 4.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

Przewodniczący Rady
/-/ Jarosław Piotr Hernik

Załącznik Nr 1 do uchwały dostępny w Biurze Rady Miejskiej,
UMiG w Błoniu, ul. Rynek 6, pok. nr 12 – w godz. pracy urzędu.