Uchwala Nr 76/XIV/2003
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 24 listopada 2003r

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

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

Rozdział l
Zakres stanowienia planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Błonie zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenu obejmującego część działki nr ew. 31, położonego we wsi Piorunów.
2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik do uchwały.

§ 2.

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

§ 3.

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach.
2) warunków zagospodarowania terenu wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego,
3) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu,
4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 4.

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,
1) granice obszarów chronionych,
2) zwymiarowane odległości,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy i zasięg oddziaływania komunikacji,
4) funkcja terenu przy użyciu oznaczeń literowych.

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

§ 5.

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunek planu, o którym mowa w § l niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali l: 1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (D. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
5) **powierzchni przyrodniczo aktywnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nieprzepuszczalnych nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, na gruncie rodzimym, powierzchnię użytkowaną rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, a także powierzchnie wodne,
6) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem standardów jakości środowiska rozumie się wymagania, które muszą być spełnione przez środowisko, określone na podstawie Prawa ochrony środowiska,
7) **uciążliwościach** - należy przez to rozumieć oddziaływania i zagrożenia uniemożliwiające lub utrudniające zagospodarowanie lub korzystanie z terenu ze względów higieniczno-zdrowotnych oraz bezpieczeństwa, określone na podstawie Prawa budowlanego,
8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg,
9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu ±0,00 do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich),
10) **dojazdach niepublicznych** - należy przez to rozumieć wydzieloną z terenu działkę, która na zasadach określonych w przepisach szczególnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, które należy rozumieć zgodnie z treścią właściwą dla tej ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

3. W ustaleniach komunikacyjnych zastosowano pojęcia mające swoje określenie w przepisach szczególnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. W ustaleniach dotyczących ochrony środowiska zastosowano pojęcia mające swoje określenie w Prawie ochrony środowiska i Prawie wodnym.

§ 6.

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

Rozdział 2

1. *Ochrona i kształtowanie środowiska*

§ 7.

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

2. *Ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania*

§ 8.

1. Plan ustala:
   1) nakaz przebudowy lub likwidacji drenażu rolniczego w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
   2) nakaz zachowania ciągłości rowów melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz samowolnych przeróbek rowów,
   3) plan dopuszcza przykrycie i przełożenie rowów melioracyjnych,
   4) plan ustala zachowanie 5.0m linii zabudowy od krawędzi rowu,
   5) plan ustala odsunięcie linii ogrodzeń na 1.5m od krawędzi rowu.
2. Plan wyznacza zasięgi potencjalnego oddziaływania komunikacji i ustala nakaz realizacji zabudowy (obiektów zdrowia, oświaty, opieki społecznej oraz innych) związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, w sposób uwzględniający oddziaływanie komunikacji między innymi poprzez:
   1) odsunięcie zabudowy poza wskazany na rysunku planu zasięg oddziaływania komunikacji, co pozwoli na zmniejszenie poziomu dźwięku przy elewacji w/w budynków do określonych odrębnymi przepisami wartości dopuszczalnych,
   2) zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno budowlanych, między innymi stosowanie w budynkach przegród o podwyższonej izolacyjności, wprowadzanie okien o podwyższonej izolacyjności, renowacje elewacji,
   3) wprowadzanie budynków parawanowych lokalizowanych w pierzei Trasy Poznańskiej,
   4) zastosowanie ekranów akustycznych.

3. Plan ustala obowiązek informowania w wydawanych decyzjach; o możliwości wystąpienia przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i związanych z tym wymaganiach odrębnych i konieczności wyposażenia nowych budynków mieszkalnych w zabezpieczenia przeciwhałasowe, dostosowane indywidualnie do prognozowanego poziomu hałasu. Zakazy nie obowiązują, a ograniczenia w. wymienione mogą być zmienione w tych miejscach, dla których przeprowadzono badania stwierdzające, że prognozowany poziom hałasu komunikacyjnego nie przekroczy norm określonych dla tych obiektów w przepisach szczególnych.
4. Wskazane w planie, tereny zabudowy UKS/M należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z usługami rzemieślniczymi w rozumieniu przepisów szczególnych (aktualnie Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 maja 1998 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 66, poz. 436 z dnia l czerwca 1998 r.).

3. Ustalenia przestrzenno funkcjonalne

§ 9.

1. Plan wskazuje teren UKS/M zabudowy obsługi komunikacji o wielofunkcyjnym przeznaczeniu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.
2. Dla terenu UKS/M plan ustala:
   1) przeznaczenie podstawowe:
      na terenie o powierzchni mniejszej niż 1.0 ha- obiekty obsługi komunikacji -stacja paliw, stacja gazowa, myjnia samochodowa, stacje obsługi samochodów- obsługa podróżnych (usługi, handel, motel z gastronomią, parkingi itp.);
   2) przeznaczenie uzupełniające:
      obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, pomieszczenia o charakterze służbowym i socjalnych, oraz dom mieszkalny jednorodzinny służący potrzebom właściciela obiektów UKS/M, bez wydzielania odrębnej działki,
   3) plan zakazuje:
      lokowania funkcji ochrony zdrowia, usług medycznych i obiektów związanych ze stałym lub wielogodzinnym przebywaniem dzieci i młodzież w zasięgu oddziaływania komunikacji, lokowania usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300m^2 Plan ustala zakaz lokalizacji zakładów wytwarzających ścieki technologiczne.
   4) plan nakazuje realizacje zabudowy UKS/M w taki sposób aby prowadzona działalność nie powodowała przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny,
   5) zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie, remontów i modernizacji oraz zmianie użytkowania,
   6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w ust. l plan ustala utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 10.

Dla terenu UKS/M plan ustala następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) plan ustala minimalną powierzchnię działki 0.4 ha i zachowanie, co najmniej 20% powierzchni przyrodniczo aktywnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
2) obowiązuje zakaz takich podziałów terenu, które wiązałyby się z koniecznością urządzenia bezpośredniego zjazdu na drogę KGP,

3) plan nakazuje ukształtowanie powierzchni działki w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych, oraz zakazuje samowolnego nasypywania lub obniżania powierzchni terenu,
4) od strony Trasy Poznańskiej plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy, w odległości 30 m od linii rozgraniczającej korytarza Trasy. Od strony pozostałych granic działki linie zabudowy należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi,
5) plan ustala sytuowanie ogrodzenia w linii rozgraniczającej Trasy Poznańskiej. Plan ustala ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Zakazuje się grodzenia działki ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych,
6) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować na terenie UKS/M,
7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12.0m.

§ 11.

Plan przyjmuje następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych z istniejącej gminnej sieci. Dopuszcza się lokalne ujęcie dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
2) docelowo ścieki odprowadzane będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem (poza obszarem planu) do oczyszczalni ścieków w Błoniu i z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Rokitnicy. Do czasu wybudowania kanalizacji plan dopuszcza odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne. Do zbiorników musi być zapewniony dojazd samochodów asenizacyjnych. Plan dopuszcza sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
3) wody opadowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej. Do czasu wybudowania kanalizacji dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych (po oczyszczeniu z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych-łapacze oleju, piaskowniki) poprzez własny zbiornik odparowywalny do rowu.
   Plan wyklucza odprowadzenie wód opadowych i drenażowych do kanalizacji,
4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci zgodnie z warunkami zasilania ustalonymi przez właściwy Zakład Energetyczny. Należy liczyć się z koniecznością budowy, stacji transformatorowej SN/nn na warunkach określonych przez zarządzającego siecią,
5) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci. Aktualnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.
   Ustala się w szczególności: sytuowanie ogrodzeń w odległości 0.5m od gazociągu oraz lokowanie otwieranej na zewnątrz szafki gazowej w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci,
6) obsługa telekomunikacyjna obiektów z sieci i urządzeń istniejących zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się świadczenie usług telefonii przewodowej przez alternatywnych operatorów. W pobliżu kabla doziemnego CTiR warunki zabudowy należy uzgadniać z Telekomunikacją Polską S.A,

7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej opałowy nisko siarkowy, energie elektryczną lub odnawialne źródła energii. Plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym, zakaz nie dotyczy kominków,
8) plan ustala usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym. Na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, przez odpowiednie specjalistyczne jednostki, do zakładów utylizacji lub na wysypisko na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych.

Plan zachowuje i dopuszcza eksploatację istniejącego uzbrojenia.

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

§ 12.

Docelowo obsługę komunikacyjną terenu **UKS/M** plan ustala od strony rezerwy terenu pod modernizacje drogi krajowej poprzez własną działkę. Do czasu realizacji tej jezdni plan zachowuje dotychczasowy (uzgodniony z zarządcą drogi) wjazd na drogę KGP. Plan ustalana rysunku planu południową linię rozgraniczającą drogi KGP (korytarz drogi poza obszarem planu).

Plan ustala realizację miejsc postojowych na terenie UKS/M w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:

1) obiekty biurowo - administracyjne - 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
2) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną - 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
3) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej - 5 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej,
4) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy - 30 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 - 4 miejsca na sklep,
5) motel z gastronomia - 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych.

Rozdział 3

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 13.

W związku z uchwaleniem planu ustala się jednorazowa opłatę od wzrostu wartości nieruchomości terenu UKS/M w wysokości 15% .

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 14.

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

§ 15.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 16.

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

Przewodniczący Rady
/-/ Jarosław Piotr Hernik

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