Rada Miejska w Błoniu
05-870 Błonie, Rynek 6
tel.fax 22 7526333

UCHWAŁA NR XXXI/261/17
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 13 marca 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016r. poz. 446 z późn. zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zmianami), art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz.774 z późn. zm) oraz Uchwały Nr XXII/170/12 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 18 czerwca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice – część południowo-wschodnia wsi Bieniewice, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/71/2011 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice, dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Błońskiej, oś ul. Św. Jana, oś ul. Gimnazjalnej, do granicy z wsią Stare Faszczyce, granica wsi Stare Faszczyce, północna granica działki ewid. nr 299, oś ul. Akacjowej, północna granica działki ewid. nr 278/2, wschodnie granice działek ewid. nr 271, 270/3, 270/4, oś ul. Szarotki, oś ul. Dzikiej Róży, oś ul. Gimnazjalnej do osi ul. Błońskiej zwany dalej Planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku Planu obowiązują następujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenia obszarów – określone symbolem;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolami na rysunku planu;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu;

4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

7) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

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

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

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

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

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

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

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

8) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Współczesnej - na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów kształtowania tych obszarów.

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

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

2) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy, dopuszcza się ocieplenie budynku niezależnie od linii zabudowy;

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

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

5) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;

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

7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) dla terenu o symbolu MN:

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

b) dla terenu o symbolu MNU:

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

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

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

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

1) teren o symbolu 1MN:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

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

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

2) teren o symbolu 2MN:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

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

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

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

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

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

4) teren o symbolu MW :

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

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

5) teren o symbolu W:

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

b) zasady i warunki zagospodarowania:

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

6) tereny o symbolu 1WS, 2WS:

a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

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

7) teren o symbolu 1KDZ:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

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

- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi zbiorczej;

8) teren o symbolu 2KDZ:

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

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

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

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

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

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

a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

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

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

§ 11. Ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w obszarze objętym niniejszym Planem nie występują przedmiotowe tereny i obiekty.

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

1) Nowo tworzone działki w wyniku scalania i podziału:

a) dla terenu o symbolu MN:

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

b) dla terenu o symbolu MNU:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ **14.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Komunikacja.

1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne objęte planem, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy;

2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:

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

b) drogi wewnętrzne określone niniejszym Planem symbolami KDW,

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

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

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

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

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

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

2. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie gminy Błonie;

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

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

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40 mm; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;

2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

4. Odprowadzenie ścieków:

1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50 mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, realizowane zgodnie z przepisami odrębnym;

2) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania;

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

4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem;

2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;

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

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

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

6. Telekomunikacja:

1) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;

2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w gaz:

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

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

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski