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

UCHWAŁA NR XLVIII/570/06
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia 26 czerwca 2006 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 (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) oraz Uchwały Nr XVIII/101/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r. (Uchwała Nr XLVIII/569/06 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla terenu części wsi Konstantów ograniczonego od strony wschodniej granicą z wsią Radonice, od strony zachodniej drogą powiatową nr 01423, od strony północnej drogą powiatową nr 01424 i granicą z wsią Faszczyce Stare i od strony południowej granicą z gminą Grodzisk Mazowiecki z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r.) Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla terenu części wsi Konstantów ograniczonego od strony wschodniej granicą z wsią Radonice, od strony zachodniej drogą powiatową nr 01423, od strony północnej drogą powiatową nr 01424 i granicą z wsią Faszczyce Stare i od strony południowej granicą z gminą Grodzisk Mazowiecki, zwany dalej Planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek Planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały,
3) rozstrzygnięcia 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 w obrębie, którego obowiązują ustalenia,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) przeznaczenie obszarów - określone symbolem,
4) linie zabudowy - nieprzekraczalne,
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku.

§ 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 o poniższej interpretacji:
   a) symbol MN,RM,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej i usług – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków:
   - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
   - użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
   - usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), a także innych usługi o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków Planu,
   - produkcyjnych, gospodarczych i mieszkalnych w siedliskach rolniczych, służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
   b) symbol MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i zabudowy produkcyjnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków:
   - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
   - użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
   - usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), a także innych usług o podobnym charakterze oraz obiektów produkcyjnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków Planu,
   c) symbol R – tereny rolnicze – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, bądź realizację nowych budynków:
      - produkcyjnych, gospodarczych i mieszkalnych w siedliskach rolniczych, służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
      - utrzymanie istniejących na tym terenie budynków, zgodnie z ich przeznaczeniem
      - pozostawienie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym,

d) symbol W – teren urządzeń infrastruktury technicznej - wodociągowej,
e) symbol KDl, KDd – tereny dróg publicznych, służących obsłudze terenów objętych Planem oraz terenów sąsiednich;

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania;

4) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję w interpretacji zgodnie z przepisami szczególnymi;

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

6) dopuszczeniu – oznacza to możliwość rozwiązań lub realizacji określonej dopuszczonej formy zagospodarowania w danym terenie przy spełnieniu pozostałych warunków Planu.

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

a) symbol MN,RM,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług,
b) symbol MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i zabudowy produkcyjnej,
c) symbol R – tereny rolnicze,
d) symbol W – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – wodociągowej,
e) symbol KDl – teren poszerzenia drogi publicznej lokalnej,
f) symbol KDd – tereny dróg publicznych dojazdowych;

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 - nowa zabudowa winna nawiązywać do charakteru istniejącej w danym terenie zabudowy w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość kompozycyjno – przestrzenną, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalno-przestrzennych.

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

1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych zgodnie z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu;

2) ustala się, iż szkodliwe oddziaływanie prowadzonej działalności usługowej w zakresie emisji gazów, zapylenia nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

3) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości 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;

4) ustala się, zachowanie dostępności do rowów melioracyjnych w celu konserwacji i zachowania w pełnej sprawności melioracyjnej; ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 3,0 m od górnej skarpy rowów;

5) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej - określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach już zainwestowanych o 20% w przypadku realizacji nowej inwestycji, w stosunku do ustaleń określonych dla poszczególnych terenów.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - w obrębie terenu objętego granicami Planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską 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. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne:

1) usytuowanie obiektów względem ulic obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu. Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulic o symbolach KD ustala się na 6,0 m; nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg wewnętrznych – kształtowanych w miarę potrzeb ustala się na 4,0 m;

2) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalna linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym zarysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może przekroczyć ustalonej nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi;

3) usytuowanie obiektów budowlanych od górnej skarpy rowów przyjmuje się na min. 3,0 m;

4) ustala się zakaz stawiania od strony ulic ogrodzeń betonowych prefabrykowanych;

5) maksymalna wysokość ogrodzeń do 1,6 m n.p.t.;

6) dopuszcza się adaptację, modernizację, rozbudowę, nadbudowę oraz przebudowę istniejących obiektów pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi warunkami niniejszego Planu;

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

8) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;

9) dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy, wyłącznie w przypadku działek o szerokości mniejszej niż 16,0 m;
w pozostałych przypadkach lokalizacja zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach i warunkach zagospodarowania:

1) tereny o symbolu 1MN,RM,U, 2MN,RM,U, 3MN,RM,U, 4MN,RM,U, 5MN,RM,U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnację,
- obiekty usługowe i produkcyjne w gospodarstwach rolniczych o wysokości maksymalnej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w parterach budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 40% pow. ogólnej działki,
- dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 30^0,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji zgodnej z przeznaczeniem.
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem;

2) **tereny o symbolu 1MN,U, 2MN,U**

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i zabudowy produkcyjnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnację,
- obiekty usługowe, produkcyjne i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych – 1,0 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni ogólnej działki budowlanej,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w parterach budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%,
- dachy budynków mieszkalnych o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych usługowych i produkcyjnych o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem;

3) **tereny o symbolu R**

a) przeznaczenie – tereny rolnicze,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się adaptację istniejących siedlisk rolniczych,
- dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i budowę budynków służących do prowadzenia działalności rolniczej i ogrodniczej w ramach istniejących siedlisk rolniczych w tym zabudowy mieszkaniowej.
- dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1 ha,
- w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, mieszkalnych i gospodarczych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną
- wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków jako dodatkową kondygnacje,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 10,0 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych - 1,0 m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,