

572/LXXVIII/23

BURMISTRZ

Projekt

Wnioskodawca.....

mgr Zenon Reszka

Akceptacja prawna.....

RADCA PRAWNY

Joecek Nastierowski
WA 1715

UCHWAŁA NR.....

RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

Z DNIA 2023

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Błonie – ul. Szkolna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XXXVI/305/21 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 11 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie – ul. Szkolna, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Błonie i Gminy Błonie, uchwalonego uchwałą Nr XIII/71/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r., Rada Miejska w Błoniu uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia Ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie – ul. Szkolna, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar przedstawiony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, którego granice wyznaczają: od strony północnej – ul. 3 Maja, od strony wschodniej – ul. Szkolna, od strony południowej – ul. Nowakowskiego, od strony zachodniej – ul. Poniatowskiego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° ;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian kondygnacji nadziemnych budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Dopuszcza się przekroczenie tej linii elementami takimi jak okapy, gzymsy, schody i pochylnie, wykusze, balkony, ganki i tarasy o nie więcej niż 1,5m;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych, wyrażony jako procentowy udział tego terenu w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-cyfrowe przypisane terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie terenu, a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności służących zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązanych z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi tj. metodami, dla których cechami charakterystycznymi jest automatyzacja procesów produkcyjnych oraz złożony cykl produkcyjny.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) lokale usługowe w parterach budynków;
- 5) wymiarowanie odległości w metrach;
- 6) linia elektroenergetyczna do skablowania;
- 7) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

§ 4. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w

odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Na obszarze, o którym mowa w § 1 ust. 2, ze względu na występujące uwarunkowania plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) MN1, MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MNU1 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 3) MW1, MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) MWU1, MWU2, MWU3 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 5) KDD1 – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Ustala się teren, o których mowa w ust. 1 pkt 5 jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
3. Dopuszcza się na obszarze objętym planem lokalizowanie zadań dla realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych z zakresu uzbrojenia terenu w ramach funkcji i zasad zagospodarowania terenu dopuszczonych planem.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;
- 2) w terenach MN1, MN2 dopuszcza się sytuowanie budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy lub w odległości 1,5 m od granicy;
- 3) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, dopuszczając jej przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę budynków lub części budynków położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu pod warunkiem, iż rozbudowa i nadbudowa nastąpi z zachowaniem wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) konstrukcji wsporczych oświetlenia i masztów za wyjątkiem obiektów z zakresu łączności publicznej – 9 m,
 - b) pozostałych budowli – 5 m,
 - c) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 8. Ustalenia w zakresie kolorystyki i okładzin zewnętrznych budynków:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji o niskim nasyceniu barwy, spośród odcieni kolorów: białego, beżowego i szarego;
- 2) nakaz pkt. 1 nie dotyczy:
 - a) kolorystyki elewacji wynikającej z zastosowania materiałów elewacyjnych z drewna, cegły, kamienia, szkła i betonu pod warunkiem zachowania naturalnej barwy tych materiałów,

- b) elementów elewacji prezentujących nazwę i logo podmiotu gospodarczego prowadzącego działalność na danej działce budowlanej;
- 3) nakaz stosowania kolorystyki dachów spośród odcieni kolorów: czerwonego, brązowego, szarego, czarnego;
- 4) dopuszcza się dachy z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, a także garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
- 3) w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych ustala się nakaz oczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych przed ich wprowadzeniem do ziemi lub do wód;
- 4) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta i Gminy Błonie.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działek w powstałych w przypadku scalenia i podziału nieruchomości:
 - a) w terenach oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MWU3 – 800 m²,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem MNU1 – 1000 m²,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem MW1, MW2 – 3500 m²,
 - d) w terenach oznaczonych symbolami: MWU1, MWU2 – 3000 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki:
 - a) 25 m dla terenów oznaczonych symbolami: MW1, MW2, MWU1, MWU2,
 - b) 18 m dla terenów oznaczonych symbolami: MN1, MN2, MNU1, MWU3;
- 4) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90° z tolerancją 20°;

- 5) ustalenia zawarte w pkt 2, 3 i 4 nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, dla których wyznacza się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 5 m².

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Układ dróg publicznych tworzy droga oznaczona symbolem KDD1 – ul. Szkolna, zapewniająca połączenie obszaru planu z układem transportowo-komunikacyjnym miasta.

2. Pozostałe drogi, zapewniające obsługę terenów objętych planem oraz połączenia obszaru planu z układem transportowo-komunikacyjnym miasta jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym znajdują się bezpośrednio przy północnej, południowej i zachodniej granicy planu.

3. Dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.

4. Zasady obsługi parkingowej:

1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu podziemnym;

2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum jedno miejsce postojowe lub miejsce w garażu na jeden lokal,

b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się:

– minimum 1,2 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni użytkowej mniejszej lub równej 50 m²,

– minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny dla mieszkań o powierzchni użytkowej większej niż 50 m²,

– nakaz realizacji ogólnodostępnych naziemnych miejsc postojowych stanowiących nie mniej niż 5% oraz nie więcej niż 15% wszystkich miejsc postojowych,

– nakaz realizacji minimum 3 miejsc przeznaczonych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową dla każdej inwestycji lub każdego etapu inwestycji stanowiącego samodzielne zamierzenie budowlane,

c) dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy z zastrzeżeniem ust. 7 pkt 3.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej przeznaczają się tereny drogi oznaczone symbolem KDD1.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w pozostałych terenach pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. W zakresie sieci wodociągowej ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu, za pośrednictwem istniejącego wodociągu;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu.

5. W zakresie sieci kanalizacyjnej ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a następnie oczyszczanie w oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu kanalizacji poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu.

6. W zakresie sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) rozwój systemu kanalizacji deszczowej poprzez budowę i rozbudowę sieci, o średnicy minimalnej 200 mm.

7. W zakresie sieci elektroenergetycznej ustala się:

- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne;
- 3) nakaz skablowania istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV z napowietrznej na podziemną;
- 4) zakaz lokalizowania napowietrznych linii elektroenergetycznych.

8. W zakresie sieci gazowej ustala się rozwój sieci gazowej poprzez budowę i rozbudowę sieci przewodów, o średnicy nie mniejszej niż 32 mm.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.

10. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Rozdział 8

Stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu w wysokości:

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: MW1, MW2, MWU1, MWU2, MWU3;
- 2) 12% dla terenu oznaczonego symbolem MNU1;
- 3) 10% dla terenów oznaczonych symbolami MN1 i MN2;
- 4) 0% dla terenu oznaczonego symbolem KDD1.

Rozdział 9

Ustalenia szczegółowe - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 14. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) lokalizacja budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej lub bliźniaczej;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 10 m,
 - b) dopuszcza się zachowanie wysokości istniejących budynków mieszkalnych, których wysokość przekracza 10 m w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy,
 - c) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych 6 m,
 - d) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych: – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 40°,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - f) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%,
 - h) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) MN1 – z drogi oznaczonej symbolem KDD1 oraz z ul. Poniatowskiego położonej przy zachodniej granicy planu,
 - b) MN2 – z drogi oznaczonej symbolem KDD1.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MNU1:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) lokalizacja budynków mieszkalnych w formie wolnostojącej, przy czym dopuszcza się wydzielenie lokalu usługowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacja budynków usługowych w formie wolnostojącej, przy czym dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego stanowiącego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku;
- 4) maksymalna powierzchnia sprzedaży budynków usługowych – 500 m²;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość budynków 12 m, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) maksymalna wysokość garaży i budynków gospodarczych 6 m,
 - c) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych: – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 40°,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - f) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%,
 - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu MNU1 z drogi oznaczonej symbolem KDD1 oraz z ul. Nowakowskiego położonej przy południowej granicy planu.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MW1, MW2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się realizację funkcji garażowej w formie garaży podziemnych;
- 3) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się miejsca postojowe, zieleń urządzo-ną, place zabaw, siłownie zewnętrzne;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - w terenie MW1 – 16,0 m,
 - w terenie MW2 – 13,0 m,
 - b) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 40°,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 50%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 4000 m²;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) MW1 z ul. Nowakowskiego położonej przy południowej granicy planu,
 - b) MW2 z ul. Nowakowskiego położonej przy południowej granicy planu przez teren MW1.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MWU1, MWU2:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;

- 2) dla terenów MWU1 i MWU2 ustala się realizację usług wyłącznie w miejscach wyznaczonych na rysunku planu jako lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowane:
 - a) dla terenu MWU1 od strony ul. 3 Maja,
 - b) dla terenu MWU2 od strony ul. Poniatowskiego i ul. Nowakowskiego;
- 3) realizacja usług wyłącznie z zakresu: handlu detalicznego, gastronomi, biur w tym obsługi finansowo – administracyjnej, gabinetów lekarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, odnowy biologicznej, usług pocztowych, telekomunikacyjnych, fotograficznych, krawieckich itp.;
- 4) dopuszcza się realizację funkcji garażowej w formie garaży podziemnych;
- 5) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się miejsca postojowe, zieleń urządzoną, place zabaw, siłownie zewnętrzne;
- 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - w terenie MWU1 – 15,0 m,
 - w terenie MWU2 – 16,0 m,
 - b) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 40°,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,5,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
- 7) obsługa komunikacyjna terenu:
 - a) MWU1 z ul. 3 Maja położonej przy północnej granicy planu oraz z ul. Szkolnej oznaczonej symbolem KDD1,
 - b) MWU2 z ul. Nowakowskiego położonej przy południowej granicy planu przy czym ustala się obowiązek realizacji maksymalnie dwóch zbiorczych zjazdów.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem MWU3:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) realizacja usług wyłącznie z zakresu: handlu detalicznego, gastronomi, biur w tym obsługi finansowo – administracyjnej, gabinetów lekarskich, fryzjerskich, kosmetycznych, odnowy biologicznej, usług pocztowych, telekomunikacyjnych, fotograficznych, krawieckich itp.;

- 3) dopuszcza się realizację funkcji garażowej w formie garaży podziemnych;
- 4) jako uzupełnienie przeznaczenia terenu dopuszcza się miejsca postojowe, zieleń urządzo-
ną, place zabaw, siłownie zewnętrzne;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) formy dachu i ukształtowanie połączeń dachowych:
 - dachy płaskie,
 - dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 20° – 45°,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki
budowlanej – 50%,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do
powierzchni działki budowlanej – 25%,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 800 m²;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDD1.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDD1:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań zgod-
nie z rysunkiem planu.

Rozdział 11

Ustalenia końcowe

§ 20. Traci moc Uchwała nr 23/IV/97 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 4 czerwca 1997 r.
(Dziennik Urzędowy Województwa Warszawskiego Nr 38, poz. 121).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Błoniu



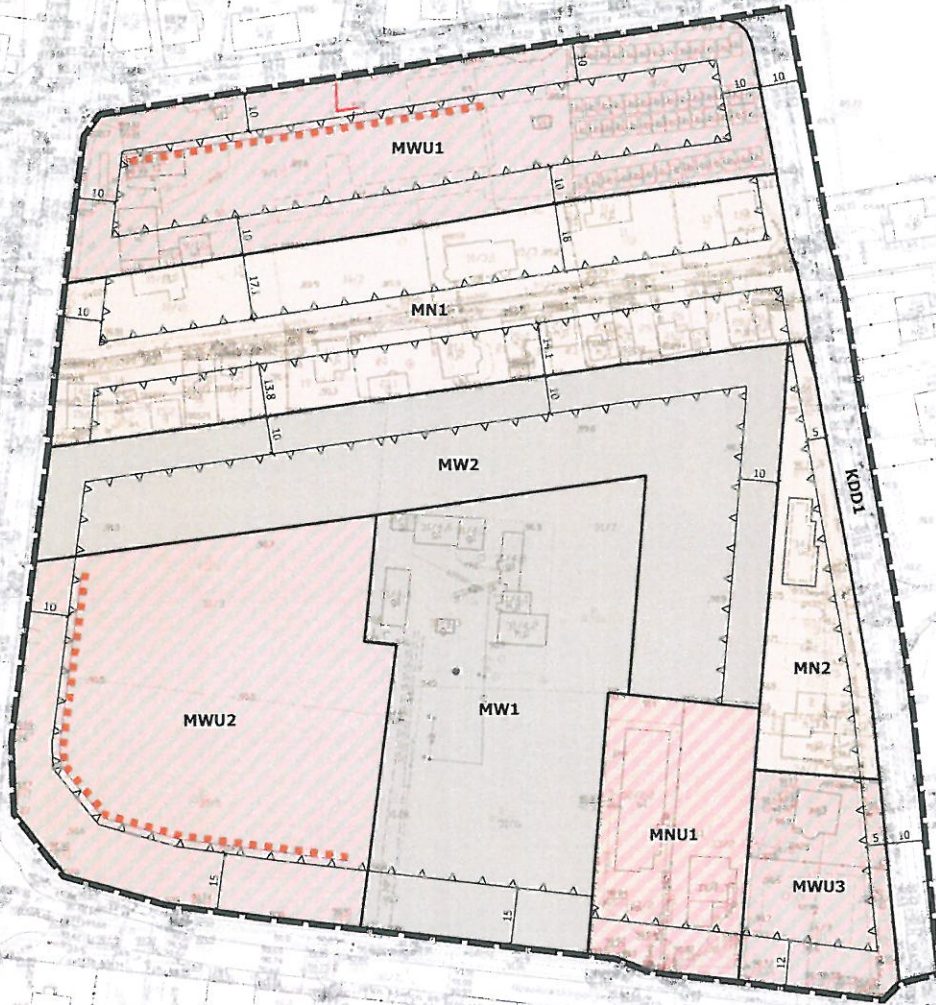
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BŁONIE – UL. SZKOLNA



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 2023 r.

25 0 25 50 75 100 m

SKALA 1:1000



Legenda

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Lokale usługowe w parterach budynków
- Wymiarowanie odległości w metrach
- Linia elektroenergetyczna do skablowania

Przeznaczenie terenów

- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- MW** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MWU** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- KDD** Teren drogi publicznej klasy dojazdowej

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BŁONIE

Miasto

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

OZNACZENIA

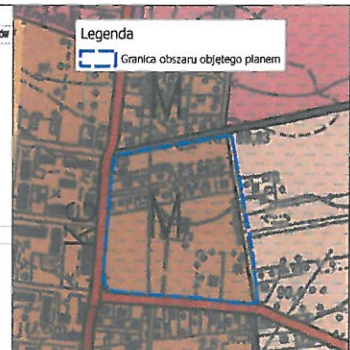
- zabudowa mieszkaniowa
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
- zabudowa usługowa i mieszkaniowa

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- droga główna nadru przypiętowanego KSP
- droga główna KZ
- droga zbiorcza KZ
- droga boczna KZ

Legenda

- Granica obszaru objętego planem



Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr XXXVI/305/21 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 11 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie – ul. Szkolna. Przedmiotem planu jest obszar zlokalizowany w mieście Błonie, pomiędzy ulicami: Szkolną, Nowakowskiego, Poniatowskiego i 3 Maja. Zapisy planu miejscowego umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej. W planie miejscowym wskazuje się również drogę gminną publiczną tj. ulica Szkolna. W obszarze planu nie występują obiekty oraz obszary wymagające ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po podjęciu przez Radę Miejską w Błoniu Uchwały Nr XXXVI/305/21 z dnia 11 października 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie – ul. Szkolna, kolejno:

- ogłoszono dnia 19 listopada 2021 r. w prasie miejscowej, w biuletynie informacji publicznej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- wystąpiono o opinie o projekcie planu miejscowego do gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
- wystąpiono o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniem art. 17 pkt. 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 23 stycznia 2023 r. do 27 lutego 2023 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 20 lutego 2023 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 14 marca 2023 r.,
- do projektu planu miejscowego jak i prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły trzy uwagi, z czego dwie zostały uwzględnione w całości a jedna w części,

- projekt planu miejscowego skorygowano, po czym dokonano niezbędnych ponownych uzgodnień oraz wystąpiono ponownie o opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w zmienionej wersji projektu planu miejscowego,
- ogłoszono o drugim wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w terminie od 6 września 2023 r. do 9 października 2023 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 2 października 2023 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 24 października 2023 r.,
- do ponownie wyłożonego projektu planu miejscowego jak i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi,
- przedstawiono Radzie Miejskiej w Błoniu projekt planu miejscowego do uchwalenia.

Ustalenia planu miejscowego uwzględniają:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** poprzez określenie: linii rozgraniczających, nieprzekraczalnej linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania kolorystyki elewacji i dachów obiektów;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** poprzez ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w tym parametry kształtowania zabudowy;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez:
 - a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej;
 - b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, a także garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów;
 - c) pozostałe zapisy określone w § 9 planu miejscowego;
- 4) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** poprzez określenie zasad ochrony środowiska, wskazanie korzystania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rozwiązań ograniczających emisję zanieczyszczeń oraz wskazaniem połączenia obszaru planu miejscowego z układem transportowo-komunikacyjnym gminy oraz układem ponadlokalnym poprzez drogi publiczne, co zapewni odpowiednie warunki w sytuacjach kryzysowych;
- 5) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez przeznaczenie terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie terenów dotychczas zainwestowanych oraz uzbrojonych;
- 6) **prawo własności** poprzez wyznaczenie poszczególnych terenów zgodnie z oczekiwaniami inwestorów;
- 7) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi instytucjami;
- 8) **potrzeby interesu publicznego** wskazując w projekcie planu przeznaczenie terenów, możliwość realizacji infrastruktury technicznej oraz tereny przeznaczone pod drogi publiczne;

9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

10) **zapewnienie udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Błonie oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

- a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
- b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej,
- c) dwukrotnym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym publikacji na stronach internetowych BIP Urzędu Miejskiego w Błonie oraz informacją o możliwości składania uwag do projektu planu,
- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

12) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez wskazanie zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

Umożliwiając sytuowanie nowych terenów inwestycyjnych uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności poprzez wskazanie kontynuacji terenów inwestycyjnych, wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie.

Podczas procedowania projektu planu miejscowego Burmistrz Błonia wyważył interesy prywatne i interes publiczny. Obszar planu położony jest zaledwie 250 m od centrum Błonia i poddany jest silnej presji urbanistycznej. Znaczna jego część jest niezagospodarowana lub wymagała działań naprawczych o charakterze quasi rewitalizacyjnym – jak zespół garaży przy ulicy 3 Maja. Ustalenia niniejszego planu mają za zadanie uwzględnić te uwarunkowania i przyczynić się do właściwego zagospodarowania tej części miasta, przy zachowaniu jego różnorodnej tkanki urbanistycznej. Wobec powyższego ustalenia planu uwzględniają zarówno istniejące na jego obszarze obiekty, których charakterystyka jest właściwa dla tworzenia reprezentacyjnej przestrzeni miejskiej jak i uwarunkowania wynikające z zabudowy sąsiedniej. Plan łączy uwarunkowania wynikające z położonych przy ulicy Nowakowskiego osiedli wielorodzinnych, z nowoczesną zabudową podmiejską występującą na zachód od ulicy Szkolnej oraz zabudową usługową, prężnie rozwijającą się w strefach zwartych osiedli miejskich w budynkach wielorodzinnych. Obsługa komunikacyjna terenów została ustalona, tak żeby ograniczyć kolizyjność zjazdów na drogach wojewódzkich. Większość terenów posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wyjątek stanowi jedynie teren MW2, którego obsługa komunikacyjna wskazana została przez teren MW1. Z kolei w przypadku terenu MNU1, jako alternatywę wskazano obsługę komunikacyjną z ulicy Szkolnej przez teren MWU3.

Z uchwały nr LVII/435/22 Rady Miejskiej w Błonie z dnia 19 grudnia 2022 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Błonie wynika potrzeba kontynuacji rozpoczętych procedur

planistycznych, co zostało wskazane w Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych. Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie technik w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla takiej osoby.

Po uchwaleniu planu miejscowego a następnie jego zainwestowaniu zwiększą się wpływy do budżetu miasta i gminy Błonie, co w perspektywie wieloletniej zbilansuje wszelkie poniesione koszty poniesione na potrzeby rozbudowy czy przebudowy sieci infrastruktury technicznej.