



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 28 listopada 2023 r.

Poz. 12847

UCHWAŁA NR LXXVIII/564/23 RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 30 października 2023 r.

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 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 połąci 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 ład 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 przeznacza się teren drogi oznaczony 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, zieleni urządzoną, 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 urządzoną, place zabaw, siłownie zewnętrzne;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) formy dachu i ukształtowanie połaci 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 zgodnie 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.

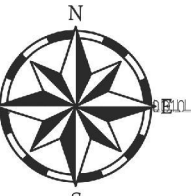
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady

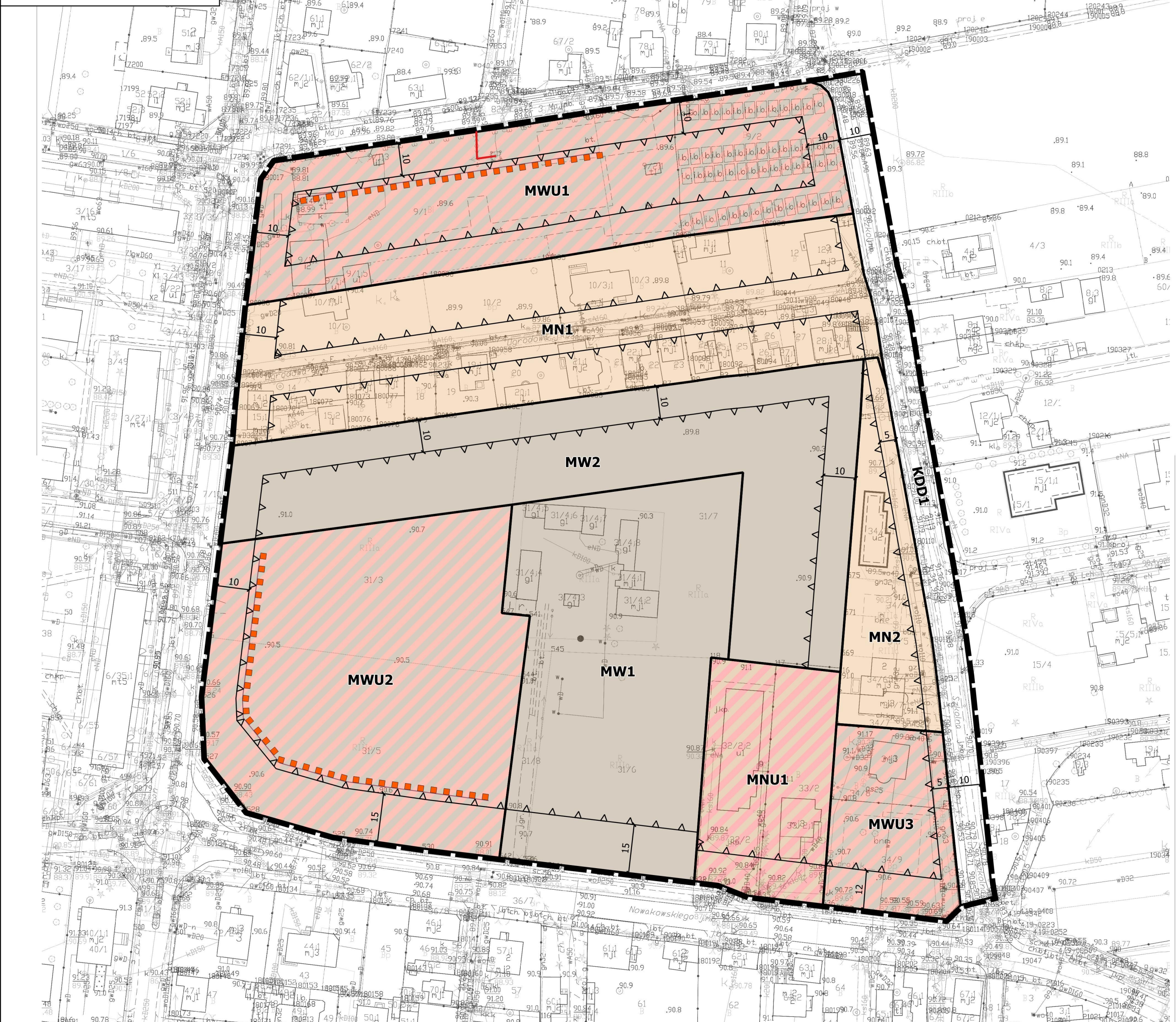
Tomasz Wiśniewski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BŁONIE – UL. SZKOLNA



Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXXVIII/564/23
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 30 października 2023 r.



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

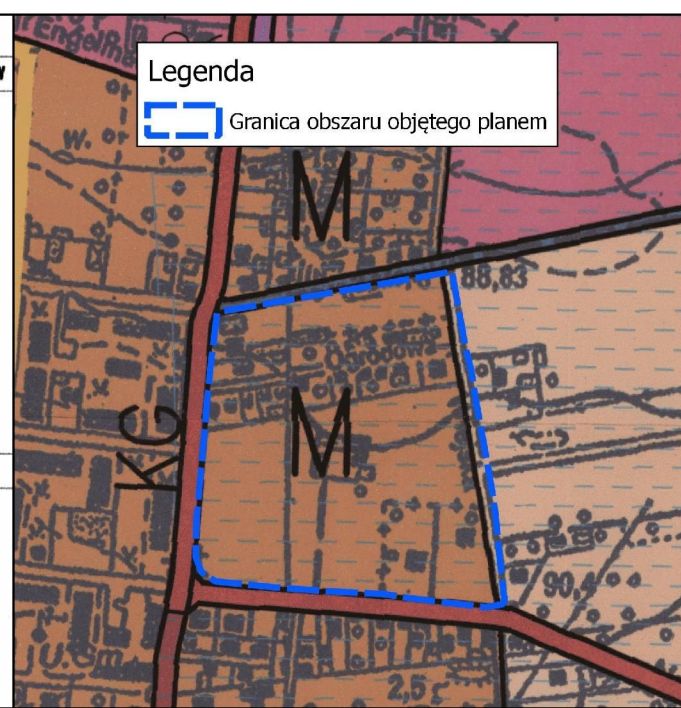
Miasto
KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- OZNACZENIA:**
- M** zabudowa mieszkaniowa
 - MN** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
 - MNU** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa
 - UA** zabudowa usługowa i mieszkaniowa
 - UMI**

- KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**
- droga główna ruchu przyspieszonego KGP
 - droga główna KG
 - droga zbiorcza KZ
 - droga lokalna KL

Legenda

- Granica obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVIII/564/23
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 30 października 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały nr LXXVIII/564/23z dnia 30.10.2023		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	13.03.2023 r.	Osoba fizyczna	1.1 Wnosi o zmianę odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony obu ulic na 8m od granic działki.	31/3, 31/5, Obręb 18	MWU2		+		+	Projekt planu miejscowego uzyskał uzgodnienie z MZDW w zakresie lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy. Ponadto analizie poddano tereny sąsiednie oraz korytarz drogi wojewódzkiej. Zasadne, dla potrzeb otwarcia przestrzeni oraz zachowania ładu, jest odsunięcie linii zabudowy do 15 m od granicy obszaru objętego planem. Teren ten może zostać wykorzystany pod realizację zieleni biologicznie czynnej, parkingów, dojazdów. Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest utrzymanie linii zabudowy zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu.
			1.2 Wnosi o rozszerzenie możliwości zagospodarowania terenu o budowę lokali usługowych nie tylko łącznie, ale również zamiennie z aktualnie planowanym	31/3, 31/5, Obręb 18	MWU2		+			W celu ograniczenia chaosu przestrzennego w projekcie planu miejscowego dopuszczono realizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

		<p>założeniem. Tym samym wnioskuję o zmianę zapisu z projektu MPZP „§17 ust 2, aby miał on następujące brzmienie: §17 ust 2: ustala się realizację usług wyłącznie w miejscach wyznaczonych na rysunku planu jako lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub jako wolnostojące obiekty usługowe.”</p>							+	
		<p>1.3 Wnosi o rozszerzenie możliwości zagospodarowania aktualnie występujących zabudowań na terenie działki nr 31/7 z przeznaczeniem nie tylko na zabudowę mieszkaniową, ale również na działalność gospodarczą usługową, usługowo-produkcyjną lub magazynową. Tym samym wnioskuję o zmianę zapisu z projektu MPZP §16 ust 1, aby miał on następujące brzmienie: §16 ust 1" przeznaczenie terenu - dla dz.nr 31/7 zabudowa mieszkaniowa lub zamiennie zabudowa usługowa, usługowo-produkcyjna dla aktualnie istniejących budynków. Pozostałe numery działek dla terenów oznaczonych symbolem MW1, MW2, MW3 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.</p>	31/7, Obręb 18	MW1, MW3					+	W zakresie terenów produkcyjnych brak zgodności ze SUIKZP. W zakresie terenów usługowych – podstawowe przeznaczenie terenu ma na celu wyznaczenie przestrzeni do lokalizacji zabudowy wielorodzinnej. Zabudowa usługowa została dopuszczona w terenach MWU czy MNU, zlokalizowanych bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej.

		<p>1.4 Wnosi o zmniejszenia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy dla obszaru MWU2 z 0,5 na 0,01 (Dotyczy zapisu §17 ust 6 lit d). Wnioskowana zmiana jest połączona z uwagą nr 2 niniejszego pisma. Tym samym wnioskuję o zmianę zapisu z projektu MPZP „§17 ust 6 lit d), aby miał on następujące brzmienie: „§17 ust 6 lit d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01”</p>	31/3, 31/5, Obręb 18	MWU2				+	Uwaga nieuwzględniona ze względu na potrzebę zabezpieczenia terenów budowlanych przez realizacją niewielkich budynków (w tym mieszkalno-usługowych) wprowadzających chaos przestrzenny, ograniczenia przestrzeni oraz możliwości realizacji ciągów komunikacyjnych (chodników, ścieżek rowerowych, dróg dojazdowych do parkingów i budynków).
		<p>1.5 Wnosi o zmniejszenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 20% (Dotyczy zapisu §17 ust 6 lit f). Tym samym wnioskuję o zmianę zapisu z projektu MPZP „§17 ust 6 lit f), aby miał on następujące brzmienie: „§17 ust 6 lit f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 20%”</p>	9/1, 9/2, 31/3, 31/5, Obręb 18	MWU1, MWU2				+	Uwaga nieuwzględniona ze względu na brak zgodności ze SUIKZP.
		<p>1.6 Wnosi o zwiększenie ilości zjazdów i skomunikowania terenu o powierzchni ponad 1ha (działki 31/3 oraz 31/5) o dodatkowy zjazd na ul. Poniatowskiego (Dotyczy zapisu §17 ust 7) lit b)). Tym samym wnioskuję o zmianę zapisu z projektu MPZP „§17 ust 7 lit b), aby miał on następujące brzmienie: „§17 ust 7 lit b) MWU2 z ul. Nowakowskiego</p>	31/3, 31/5, Obręb 18	MWU2				+	Obsługa komunikacyjna terenu MWU2 została uzgodniona z MZDW, w następstwie złożonego wniosku przez MZDW w którym wskazano potrzebę ograniczenia zjazdów z drogi wojewódzkiej na tereny budowlane. Biorąc pod uwagę duże natężenie ruchu na ul. Poniatowskiego, zasadne jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej z ul. Nowakowskiego, co jak wyżej wspomniano – zostało zaakceptowane i uzgodnione

			położonej przy południowej granicy planu, przy czym ustala się obowiązek realizacji maksymalnie dwóch zbiorczych zjazdów oraz z ul. Poniatowskiego.							z MZDW. Ponadto przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony drogi wojewódzkiej umożliwia rozprowadzenie ruchu w ramach terenów MW1, MW3, MWU2 przy wykorzystaniu dróg wewnętrznych, które dopuszczono do realizacji w obszarze planu.	
			1.7 Wnosi o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy w terenie MWU2 z 16m na 17m. Tym samym wnioskuję o zmianę zapisu z projektu MPZP „§17 ust 6 lit a), aby miał on następujące brzmienie: „§17 ust 6 lit a) - w terenie MWU2 -17m,	31/3, 31/5, Obręb 18	MWU2			+		+	Wskazana w projekcie planu miejscowego wysokość maksymalna nawiązuje do zabudowań najbliższego sąsiedztwa przy ul. Poniatowskiego. Od pozostałych zabudowań znacznie przekracza wysokość, zatem nie jest zasadne zwiększanie wysokości do 17 m.
			1.8 Wnosi o zwiększenie wysokości dla pozostałych budowli na terenie działki nr 31/5 z 3m na 7,5 m (Dotyczy zapisu §6 ust 6) lit b). Tym samym wnioskuję o zmianę zapisu z projektu MPZP „§6 ust 6 lit b), aby miał on następujące brzmienie: „§6 ust 6 lit b) pozostałych budowli - 7,5 m"	31/5, Obręb 18	MWU2		+	+		+	Uwaga uwzględniona w części tj. zwiększono wysokość pozostałych budowli (w obszarze całego planu) do 5 m.
			1.9 Wnosi o możliwość dopuszczenia realizacji funkcji garażowej w formie garażu naziemnego o wysokości do 6m (Dotyczy zapisu §17 ust 4). Tym samym wnioskuję o zmianę zapisu z projektu MPZP „§17 ust 4, aby miał on następujące brzmienie: „§17 ust 4 dopuszcza się realizację funkcji garażowej w formie garaży podziemnych oraz naziemnych do 6 m wysokości;	31/3, 31/5, Obręb 18	MWU1, MWU2					+	Wprowadzenie możliwości realizacji garaży naziemnych w formie pojedynczych obiektów czy zespołu garaży wpłynie negatywnie na ład przestrzenny obszaru objętego planem jak i jego sąsiedztwa.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVIII/564/23
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 30 października 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska w Błoniu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, zapisane w niniejszym planie obejmują w szczególności rozbudowę czy przebudowę sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz oświetlenia dróg gminnych w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

§ 2. 1. Realizacja inwestycji, określonych w § 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym dotyczącymi: prawa budowlanego, zamówień publicznych, samorządu gminnego, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji, określonych w § 1, może ulegać modyfikacji.

3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach ustawy Prawo energetyczne.

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, niewyszczególnionych w § 1, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.).

§ 4. 1. Zadania własne gminy w zakresie utrzymania czystości i porządku finansowane będą z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie porozumień i umów z innymi podmiotami w oparciu o obowiązujące przepisy.

2. Zadania własne gminy z zakresu wodociągów, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych w tym m.in. środków własnych przedsiębiorstw komunalnych oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych, kredytów, pożyczek lub na podstawie umów z innymi podmiotami.

3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo energetyczne.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVIII/564/23

Rady Miejskiej w Błoniu

z dnia 30 października 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę