

UCHWAŁA NR V/55/24 RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU

z dnia 2 września 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXVI/496/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń 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 gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni około 22,81 ha, przedstawiony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, którego granice wyznaczają: od strony północnej – północne granice działek 61, 62, 59/2 i 50/4, od strony zachodniej wschodnia granica działki 50/1, od strony południowej północna granica działki 89 i od strony wschodniej – zachodnia i północna granica działki 64/1 oraz północna granica działki 64/4 i zachodnia granica działki 13/1.

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 5°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania łąca 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) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) 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;

- 5) 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. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie odległości wyrażone w metrach;
- 5) pas techniczny linii elektroenergetycznych;
- 6) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

§ 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 nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) 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 oraz zasad ochrony 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) 1U-P, 2U-P – tereny usług lub produkcji;
- 2) KDGP – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 3) KDD – teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3. Ustala się teren, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

4. 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) zachowuje się istniejącą zabudowę położoną pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, dopuszczając jej przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 3) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy budynków lub ich części położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu;
- 4) 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;
- 5) w przypadku przebudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) konstrukcji wsporczych oświetlenia i masztów za wyjątkiem obiektów z zakresu łączności publicznej – 30 m,
 - b) pozostałych budowli – 15 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 oraz zespołów zabudowy usługowej, przemysłowej w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej wraz infrastrukturą towarzyszącą;
- 3) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) 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;
- 5) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta i Gminy Błonie.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów

§ 10. 1. Wyznacza się pasy techniczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia o szerokości:

- 1) dla linii średniego napięcia – 15 m, po 7,5 m od osi linii;
- 2) dla linii wysokiego napięcia – 40 m, po 20 m od osi linii.

2. W pasach technicznych, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) maksymalna wysokość zieleni do 3 m.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 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 powstałych w przypadku scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami 1U-P i 2U-P – 2000 m²;
- 3) ustala się minimalny front działki – 30 m dla terenów oznaczonych symbolami: 1U-P i 2U-P;
- 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 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 12. Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami KDGP i KDD, które zapewniają obsługę komunikacyjną terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy jak i z układem transportowo-komunikacyjnym ponadlokalnym.

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

3. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji;
- 2) wskaźniki minimalnej liczby stanowisk postojowych, w tym stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy usługowej – minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - b) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – minimum jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej, lub minimum jedno miejsce na 5 zatrudnionych, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - c) dla zabudowy zagrodowej, w ramach jej utrzymania – minimum 2 miejsca.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami KDGP i KDD.

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;
- 3) do czasu budowy sieci kanalizacji dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

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) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci z napowietrznych na kablowe podziemne.

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 9.

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

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

- 1) 20% dla terenów oznaczonych symbolami: 1U-P i 2U-P;
- 2) 0% dla terenów oznaczonych symbolami KDGP i KDD.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1U-P i 2U-P:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług turystyki i gastronomii,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług nauki i edukacji,
 - d) teren usług sportu i rekreacji,
 - e) teren usług kultury i rozrywki,
 - f) teren usług kultu religijnego,
 - g) teren usług administracji,
 - h) teren elektrowni wiatrowej,
 - i) teren przemysłu portowego;
- 3) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się związane z tym przeznaczeniem:
 - a) zbiorniki wodne służące retencjonowaniu wód opadowych,
 - b) zieleń izolacyjną i urządzoną,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) dojścia, dojazdy, miejsca parkingowe i miejsca postojowe;
- 4) w terenie 2U-P dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę maksymalnie o 30% istniejących parametrów i wskaźników zagospodarowania;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków w terenie 1U-P – 25,0 m,
 - dla budynków w terenie 2U-P – 15,0 m,
 - b) formy dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia pomiędzy 5° – 35°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy – 2,0,
 - d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,0,
 - e) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,2,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,2,
 - g) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1U-P – 10%,

- dla terenu 2U-P – 20%,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;

6) obsługa komunikacyjna terenu:

a) 1U-P – z drogi oznaczonej symbolem KDGP lub z drogi oznaczonej symbolem 1KDD przez teren 2U-P;

b) 2U-P – z drogi oznaczonej symbolem KDD.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDGP:

1) przeznaczenie terenu – droga główna ruchu przyspieszonego;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 5,6 m do 15,4 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem KDD:

1) przeznaczenie terenu – droga dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających od 2,1 m do 4,8 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 11.

Ustalenia końcowe

§ 18. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela uchwalonego Uchwałą Nr LVI/401/10 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 8 listopada 2010 roku.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

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

Przewodniczący Rady

Tomasz Wiśniewski



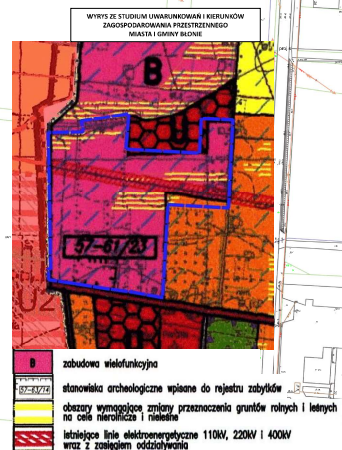
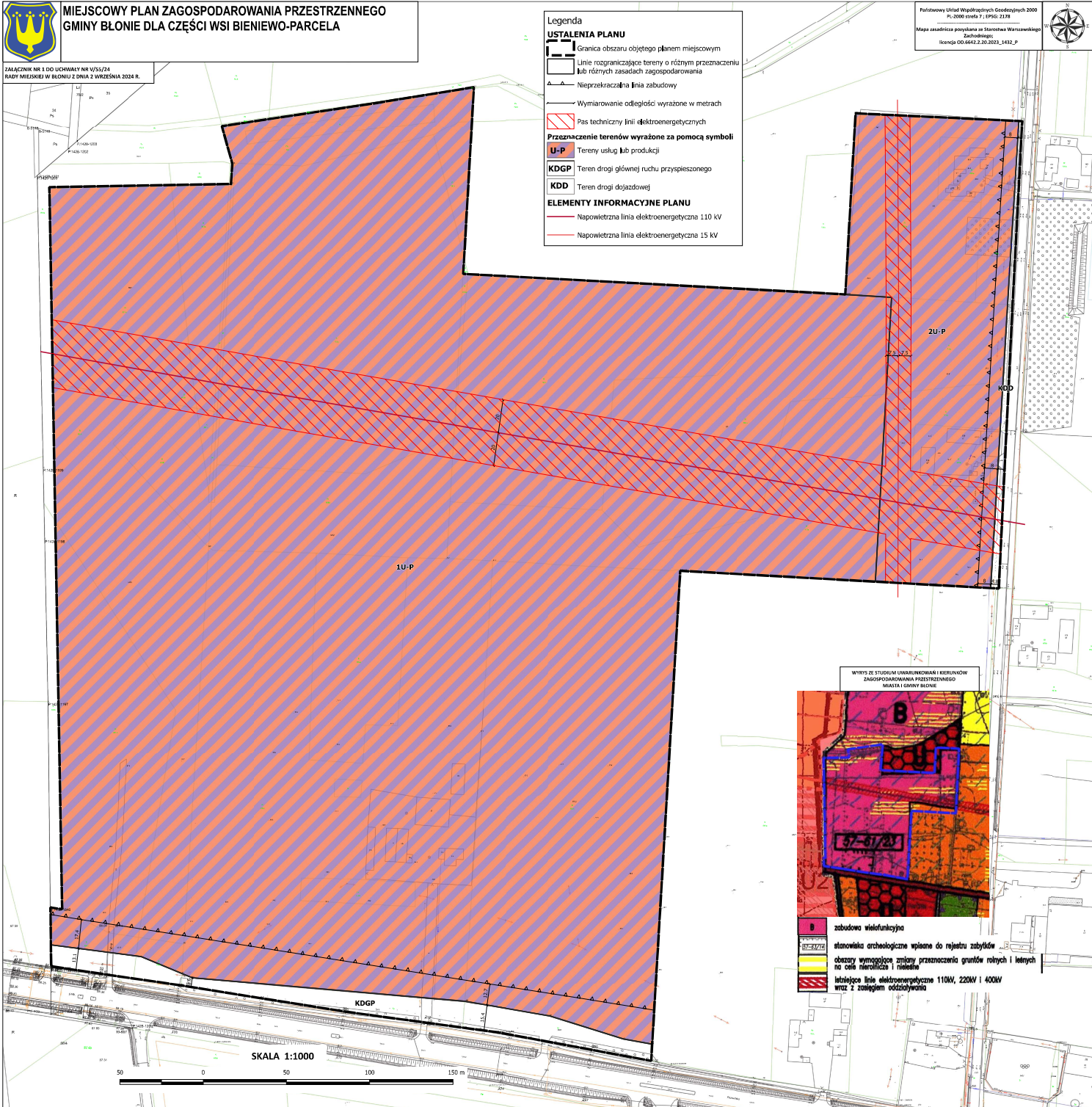
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BŁONIE DLA CZĘŚCI WSI BIENIEWO-PARCELA

Załącznik nr 1 do Uchwały nr V/55/24
Rady Miejskiej w Błonie z dnia 2 września 2024 r.

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000
Pz-2000 (wersja 7.1) PGSG-2178
Mapa zasadnicza opublikowana w Starostwie Włoszowskim
Zachodniogi
licencja 00.66412.2.20.2023_1432_P



- Legenda**
- USTALENIA PLANU**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Wymiarowanie odległości wyrażone w metrach
 - Pas techniczny linii elektroenergetycznych
- Przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli**
- U-P** Tereny usług lub produkcji
 - KDGP** Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
 - KDD** Teren drogi dojazdowej
- ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU**
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV
 - Napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/55/24

Rady Miejskiej w Błoniu

z dnia 2 września 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 23 kwietnia 2024 r. do 29 maja 2024 r. W dniu 6 maja 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie składania uwag do dnia 17 czerwca 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr V/55/24
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 2 września 2024 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 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Błoniu rozstrzyga co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 2. Wszelkie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zostały ujęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo Parcela, uchwalonego Uchwałą nr LVI/401/10 z dnia 8 listopada 2010 r. i ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z zapisami tejże uchwały.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr V/55/24

Rady Miejskiej w Błoniu

z dnia 2 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie Uchwały Nr LXVI/496/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela. Przedmiotem planu jest obszar zlokalizowany w gminie Błonie w miejscowości Bieniewo-Parcela, po północnej stronie drogi krajowej nr 92, z którą bezpośrednio graniczy od południa. Wzdłuż wspomnianej drogi krajowej rozwijają się zakłady produkcyjne (m.in. suszarnia warzyw, chłodnia produktów mrożonych, serwis i sprzedaż maszyn budowlanych), a także obiekty usługowe (stacje paliw czy motele). Koncentracja zabudowy w projektowanym planie miejscowym, w rejonie rozwijających się terenów inwestycyjnych, pozwoli na racjonalne gospodarowanie przestrzenią w oparciu o szczegółowe zasady i wskaźniki. Powyższe działanie pozwoli na kształtowanie przestrzeni produkcyjnej i usługowej zgodnie z oczekiwaniami oraz potrzebami samorządu. Co istotne na tym terenie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego umożliwia w znacznej jego części realizację zabudowy usługowej. Nowy plan rozszerza przeznaczenie terenu o zabudowę produkcyjną oraz przeznacza teren rolniczy o powierzchni około 9 ha gruntów klas III pod zabudowę produkcyjno-usługową. 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 2024 r. poz. 1130) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404). 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 LXVI/496/23 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 3 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewo-Parcela, kolejno:

- ogłoszono 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,
- uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 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 kwietnia 2024 r. do 29 maja 2024 r. oraz zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 6 maja 2024 r.,
- wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu – do dnia 17 czerwca 2024r.,

- do 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, oraz zespołów zabudowy usługowej, przemysłowej w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowej wraz infrastrukturą towarzyszącą,

c) uzyskanie zgodny Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III na cele nierolnicze,

d) 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 samorządu;

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 Błoniu 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) wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym publikacji na stronach internetowych BIP Urzędu Miejskiego w Błoniu oraz informacją o możliwości składania uwag do projektu planu,

d) 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.

Z uchwały nr LVII/435/22 Rady Miejskiej w Błoniu 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 uatrakcyjni możliwości zagospodarowania obszaru objętego planem i w perspektywie wieloletniej zwiększy dochody gminy.