UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia .....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 – tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 lutego 2015r. poz. 199 - tekst jednolity z późn. zm) oraz Uchwały Nr XVI/110/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/71/2011 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej, zwany dalej Planem.

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

§ 3. Na rysunku Planu obowiązują następujące ustalenia:

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

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolami na rysunku planu;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu;
4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
7) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, dla

obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) symbol MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli zabudowy jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi obiektami małej architektury, dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną;

2) symbol U – tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli usługowych w tym dla usług świadczonych na rzecz ludzi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, obiektami małej architektury, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu;

3) symbol MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
a) zabudowy jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi obiektami małej architektury, dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
b) usługowych w tym dla usług świadczonych na rzecz ludzi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, obiektami małej architektury, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,
c) użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, obiektami małej architektury, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną;

4) symbol MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w której realizowane mogą być budynki wolnostojące służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym wydziela się więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych, z niezbędnymi do wymienionych form zagospodarowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, garażami oraz obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami, miejscami do parkowania, infrastrukturą techniczną i zielenią;

5) symbol MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w której realizowane mogą być budynki wolnostojące służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym wydziela się więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych, z niezbędnymi do wymienionych form zagospodarowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, garażami oraz obiektami małej architektury, dojściami, dojazdami, miejscami do parkowania, infrastrukturą techniczną i zielenią,
b) usługowych w tym dla usług świadczonych na rzecz ludzi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, obiektami małej architektury, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

6) symbol ZPU – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni z obiektami małej architektury, alejkami, drogami rowerowymi, urządzeniami służącymi rekreacji wraz z infrastrukturą techniczną z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji, kultury, oświaty, nauki, gastronomii, turystyki oraz budynków usługowych towarzyszących wymienionym funkcją z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w

tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

7) symbol ZPw – teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni z wodą powierzchniową oraz obiektami małej architektury, alejkami, drogami rowerowymi, urządzeniami służącymi rekreacji wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

8) symbol KDG – teren drogi publicznej klasy głównej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

9) symbol KDL – tereny drogi publicznej klasy lokalnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

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

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

12) symbol Kx – tereny ciągów pieszych;

13) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich;
2) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - brąz, czerwień i czerń oraz odcienie wymienionych kolorów, elewacji z wyłączeniem cokołu – odcienie pastelowe;
3) ustala się zakaz stawiania od strony dróg, ogrodzeń o prefabrykowanych żelbetowych przęsłach;
4) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki budowlanej, minimalna odległość ogrodzenia od terenów o symbolu WS - 1.5m;
5) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg 1,9 m;
6) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5m^2;

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

1) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
2) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyłączeniem terenów o symbolu U, dla których

nie obowiązuje powyższy zakaz, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;

3) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
4) ustala się, iż eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
5) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
6) tereny o symbolu MN zalicza się do „terenów mieszkaniowych jednorodzinnych", natomiast tereny o symbolu MNU, MWU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych", tereny o symbolu MW zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego" stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska;
7) w terenach o symbolu1MNU, 2MNU, 3MNU w bezpośrednim sąsiedztwie z drogą krajową w projektowanych budynkach mieszkalnych zaleca się zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zabezpieczające obiekty od uciążliwości akustycznej od drogi krajowej nr 92 (typu zwiększona izolacyjność okien), zgodnie z obowiązującymi normami,
8) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
9) w obszarze objętym niniejszym planem występuje teren zmeliorowany zgodnie z rysunkiem planu.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury Współczesnej.

Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

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

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Ustalenia ogólne

1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu i poniższymi ustaleniami:
   a) od południowej granicy planu stanowiącej północną linię rozgraniczającą drogi krajowej nr 92 ul. Sochaczewska – 10,0m,
   b) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDG – 8,0m i 5,0m,
   c) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDL– 8,0m, 6,0m, 5,0m zgodnie z rysunkiem planu,
   d) od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych o symbolu KDD– 6,0m, 5,0m, 4,0m zgodnie z rysunkiem planu,
   e) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu KDW – 6,0m, 5,0m, 4,0m zgodnie z rysunkiem planu,
   f) od ciągów pieszych o symbolu Kx – 4,0m, 3,0m zgodnie z rysunkiem planu,
2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy odległej min. 4,0m od linii stanowiących granice dróg wewnętrznych wydzielanych w miarę potrzeb;
3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu 1ZPU w terenie o symbolu MWU - 4,0m zgodnie z rysunkiem planu;

4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu ZPw w terenie o symbolu 2MN i 2MNU – 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu ZPw w terenie o symbolu MWU – 6,0m i 4,0m zgodnie z rysunkiem planu;
6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej tereny o symbolu WS - 3,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
7) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku z wyłączeniem ocieplenia nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi;
8) ustala się zakaz realizacji w obiektach budowlanych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m^2;
9) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg zgodnie z rysunkiem planu, chyba że rysunek planu stanowi inaczej;
10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
11) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1.5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
12) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu MN:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 450m^2 ,
      - dla zabudowy szeregowej - 250m^2 ,
   b) dla terenu o symbolu MNU:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 450m^2 ,
      - dla zabudowy szeregowej - 250m^2 ,
      - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 900 m^2,
   c) dla terenu o symbolu U - 900m^2;
   d) dla terenu o symbolu MW - 900m^2;
   e) dla terenu o symbolu MWU - 1200m^2;
   f) dla terenu o symbolu ZPU - 900m^2;
   g) dla terenu o symbolu ZPw - 900m^2;
13) dopuszcza się wydzielanie działek gruntu o powierzchni stosownie do potrzeb celem regulacji granic między nieruchomościami, działkami budowlanymi (powiększenie, zmniejszenie);
14) wysokość obiektów budowlanych innych niż: budynki, infrastruktura telekomunikacyjna (łączność publiczna), infrastruktura techniczna elektroenergetyczna, obiekty małej architektury i ogrodzenia, do 10,0m.

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

1) tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN:
a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- maksymalna wysokość budynków 12,0m (z ograniczeniem do trzech kondygnacji nadziemnych), z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.5,
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0, z wyłączeniem budynków gospodarczych, garażowych, dla których określa się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku, nie dotyczy budynków zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry

wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku, nie dotyczy budynków zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV,

- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV w terenie 2MN, 6MN z możliwością jej remontu oraz przebudowy,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV w terenie 2MN, 6MN obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,

2) tereny o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych na działkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º, z wyłączeniem budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, dla których określa się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku, nie dotyczy budynków zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV i 15kV,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku, nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV i 15kV,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV (w terenie 6MNU, 10MNU) i 15kV (w terenie 1MNU, 2MNU) z możliwością jej remontu oraz przebudowy,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV w terenie 6MNU, 10MNU, obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV w terenie 1MNU, 2MNU obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 4,

3) tereny o symbolu 1U, 2U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji LPG w terenie 1U z możliwością remontu, przebudowy oraz rozbudowy zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 1.5
- dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci

dachowych do 40^0 , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

3) tereny o symbolu 3U, 4U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 1.5
- dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40^0 , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku,

4) tereny o symbolu 1MW, 2MW:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 2.1
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
- w przypadku istniejących budynków przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości budynku,

5) teren o symbolu MWU:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25^0 do 45^0,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,

6) tereny o symbolu 1ZPU, 2ZPU:

a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury z alejkami i urządzeniami

terenowymi służącymi rekreacji,
- ustala się zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- maksymalna wysokość budynków oraz obiektów małej architektury 10,0 m,
- powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 0.9
- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40^0, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub przekryć łukowych
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,

7) teren o symbolu ZPw:
a) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych z możliwością ich przebudowy lub likwidacji,
- dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury o maksymalnej wysokości 6,0m z alejkami i urządzeniami terenowymi służącymi rekreacji,
- ustala się zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki budowlanej,
- fragment terenu o symbolu ZPw położony jest w zasięgu oddziaływania od linii elektroenergetycznej 220kV i 15kV zgodnie z rysunkiem planu - zagospodarowanie tego fragmentu terenu wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi;

8) tereny o symbolu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS:
a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
- dopuszcza się poprzeczne przekrycie cieku wodnego, celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną;

9) teren o symbolu KDG:
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy głównej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- fragment istniejącej drogi wojewódzkiej nr 579 - ul. Modlińska,
- szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,5m, zgodnie z rysunkiem planu,

10) teren o symbolu 1KDL:
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejąca droga gminna nr 410819W ul. Passowska,
- szerokość zmienna wg stanu istniejącego przy czym najmniejsza szerokość wynosi 13,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej,

11) teren o symbolu 2KDL:
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- fragment istniejącej drogi gminnej nr 410192W ul. Lesznowska,
- szerokość zmienna wg stanu istniejącego przy czym najmniejsza szerokość wynosi 7,5m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej,

12) tereny o symbolu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD:
a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- drogi dojazdowe, szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej

- 1KDD – istniejąca droga gminna nr 410853W, (ul. Zacisze) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 8,0m w liniach rozgraniczających,
- 2KDD – istniejąca droga gminna nr 410805W, (ul. Nadrzeczna) poszerzona do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3KDD – istniejąca droga gminna nr 410854W (ul. Zapomniana) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 8,0m w liniach rozgraniczających,
- 4KDD – istniejąca droga gminna 410164W (ul. Cicha) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 8,5m w liniach rozgraniczających,
- 5KDD – droga projektowana o szerokość 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem manewrowym 20,0m x 20,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- 6KDD – istniejąca droga gminna o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 11,5m w liniach rozgraniczających,

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

a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- 1KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW - drogi wewnętrzne istniejące o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 12KDW - drogi wewnętrzne istniejące o szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3KDW – droga wewnętrzna istniejąca o szerokości 8,0m i 5,5m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6KDW - droga wewnętrzna istniejąca o szerokości 8,5m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 13KDW- droga wewnętrzna istniejąca o szerokości 6,0m i 6,5m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w drogi posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych.

14) tereny o symbolu 1Kx, 2Kx:

a) przeznaczenie – tereny ciągu pieszego

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące ciągi piesze,
- szerokość 4,0m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w ciągi piesze posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych.

15) teren o symbolu 3Kx:

a) przeznaczenie – teren ciągu pieszego

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejący ciąg pieszy,
- szerokość 3,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w ciąg pieszy posiada bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych.

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

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

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

1) Nowe tworzone działki powstałe w wyniku scalania i podziału:

a) dla terenu o symbolu MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 800m^2,

- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0m i powierzchni min. 450m^2 ,
- dla zabudowy szeregowej - szerokość frontu działki min. 6,0m i powierzchni min. 250m^2 ,

b) dla terenu o symbolu MNU:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 800m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0m i powierzchni min. 450m^2 ,
- dla zabudowy szeregowej - szerokość frontu działki min. 6,0m i powierzchni min. 250m^2 ,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 900 m^2,

c) dla terenu o symbolu U - szerokość frontu działki min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2;

d) dla terenu o symbolu MW - szerokość frontu działki min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2;

e) dla terenu o symbolu MWU - szerokość frontu działki min. 20,0m i powierzchni min. 1200m^2;

f) dla terenu o symbolu ZPU - szerokość frontu działki min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2;

g) dla terenu o symbolu ZPw - szerokość frontu działki min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2;

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

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

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

1.Komunikacja.

1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne objęte planem oraz drogi przyległe (droga wojewódzka nr 579, ul. Lesznowska, ul. Sochaczewska), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta.

2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
   a) drogi publiczne określone niniejszym Planem symbolami KDG, KDL, KDD,
   b) drogi wewnętrzne określone niniejszym Planem symbolami KDW,
   c) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem o min. szerokości 8,0m,
   d) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu.

3) ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca do parkowania dla samochodów w ilości min.:
   a) dla zabudowy jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu),
   b) dla zabudowy wielorodzinnej: 0,75 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu), z czego nie mniej niż jedno stanowisko należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   c) dla funkcji usługowej: 1 msc/200 m^2 pow. użytkowej lub 4 msc/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 msc. na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   d) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy danego terenu;

2.Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta.
2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę techniczną w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, przełożenia (zmiany przebiegu), rozbudowy, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń i warunków planu;
3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,

3.Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;
2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

4. Odprowadzenie ścieków:

1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe, realizowane zgodnie z przepisami odrębnym;
2) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 100mm;
4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;
5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,
2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
3) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Janów-Ołtarzew obejmujący pas terenu po 25,0m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 25,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
4) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obejmujący pas terenu po 7,5m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5m od osi w/w linii,

wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;

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

6. Telekomunikacja:
   1) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;
   2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

7. Zaopatrzenie w gaz:
   1) zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego wykonanego z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 20mm, lub z innych źródeł;
   2) szafki gazowe należy umieszczać w ogrodzeniach i zapewniać do nich dostępność od strony drogi,

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

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

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

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDG, KDL, KDD, KDW, WS, ZPU, ZPw, Kx w wysokości – 0%, dla obszarów o symbolu MN w wysokości - 10%, dla obszaru o symbolu MNU, MW, MWU w wysokości - 12%, dla obszarów o symbolu U w wysokości – 20%.

§ 17. Traci moc uchwała Nr VI/28/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie dla terenu ograniczonego ul. Powstańców, Sochaczewską, zachodnią i północną granicą miasta, ulicą Staszica - w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

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