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

73

Uchwała Nr XXXI/ 208/05
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 18 kwietnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Błonie dla części wsi Pass

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zm.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 ze zm.), Uchwały Nr 21/III/2002 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Błonie Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres stanowienia planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Błonie dla części wsi Pass zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie budowy wielofunkcyjnego centrum usługowego, z zachowaniem ładu przestrzennego i w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań.
3. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2.

1. Ustalenia planu odnoszą się do obszaru, obejmującego działki nr ew. 4/3, 4/5, 4/6, 4/7, 4/8, 4/9, 4/10, 5/1 i 5/2 oraz części działek nr ew. 6, 13, 24 i 3/4, wyznaczonego zachodnią granicą wsi Pass (wzdłuż zachodniej granicy działki nr ew. 4/7), osią istniejących dróg gminnych o numerach ew. 3/4, 13 i 24 od strony północnej i wschodniej oraz od południa południową granicą działki nr ew. 6.
2. Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik do uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w uchwale do obszaru objętego planem przy użyciu oznaczeń zastosowanych w legendzie rysunku planu.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obowiązywania ustaleń planu;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   6) funkcje terenu przy użyciu oznaczeń literowych;
   7) oznaczenia przebiegu komunikacji i jej klasyfikacji funkcjonalnej;
   8) korytarz napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV ze stacją elektroenergetyczną 15/0.4kV.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4.

Plan ustala:

1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
2) linie rozgraniczające drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi;
3) warunki zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu; w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów a także wskaźniki intensywności zabudowy oraz tymczasowe sposoby zagospodarowania urządzania i użytkowania terenu;
4) granice, warunki i zasady zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego;
5) zasady i warunki podziału na działki budowlane;
6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały oraz rysunek planu, o którym mowa w § 1 i 2 niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści uchwały nie wynika inaczej;
   2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
   3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
   5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
   6) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach planu przedstawionych na rysunku planu;
   7) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu z ustaloną funkcją, oznaczoną na rysunku planu literami;
   8) działce – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu lub nieruchomość, przeznaczoną w wyniku ustaleń planu pod zabudowę lub zainwestowanie, (istniejące granice nieruchomości wniesione są na rysunku planu orientacyjnie i wymagają wyznaczenia geodezyjnego);
   9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie rodzaj przeznaczenia, który powinien przeważać na danym terenie;
   10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
   11) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które może być realizowane po spełnieniu, ustalonych w planie, warunków jego dopuszczenia;
   12) powierzchni biologicznie czynnej– należy przez to rozumieć, część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
   13) linii rozgraniczającej tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć granicę przedstawioną na rysunku planu linią ciągłą;

14) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć ustaloną minimalną granicę sytuowania obiektów kubaturowych w stosunku do linii rozgraniczających dróg, dojazdów, rowów i granic działek;
15) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu liczoną od poziomu ±0,00 do najwyższego punktu dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu ściany (przy dachach płaskich);
16) usługach – należy przez to rozumieć usługi pod warunkiem, zachowania standardów jakości środowiska w granicach własnej działki;
17) bezpośrednim dostępie do drogi publicznej -należy przez to rozumieć zjazd z działek do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez dojazdy;
18) bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej –należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
19) dojazdach (niepublicznych drogach wewnętrznych) - należy przez to rozumieć działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi wewnętrznej dla pozostałych działek do niej przylegających i przeznaczoną na pas drogowy komunikacji kołowej, pieszej lub rowerowej, miejsca postoju pojazdów, urządzenia infrastruktury technicznej w tym nie związanej z funkcją komunikacyjną i zieleń;
20) dopuszczeniach należy przez to rozumieć ustalenia planu mające charakter propozycji do uwzględnienia przy projektowaniu;
21) zespole zabudowy- należy przez to rozumieć wydzieloną drogami lub dojazdami część zespołu usługowego, obiekt usługowy firmy, realizowany jako jedno zadanie inwestycyjne, jedno dzieło architektoniczne lub grupę podobnie zabudowanych działek;
22) ochronie drzew – należy przez to rozumieć zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem drzew owocowych i sytuacji uzasadnionych względami fitosanitarnymi, oraz takie zagospodarowanie terenów, które nie będzie wywoływało niekorzystnych dla drzew zmian środowiska.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych przepisów odrębnych.

§ 6.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu do pozwolenia na budowę, należy określać zgodnie z ustaleniami zawartymi w uchwale, oraz z zastosowaniem odpowiednich przepisów odrębnych.

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem
1. Przeznaczenie terenów

§ 7.

1. Plan ustala:
   1) teren centrum usługowego-oznaczony na rysunku planu symbolem U;
   2) teren przepompowni ścieków -oznaczony na rysunku planu symbolem NOp;
   3) tereny komunikacji -oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym następującej klasyfikacji funkcjonalnej:
      a) KUZ- droga zbiorcza,
      b) KUL- droga lokalna,
      c) KUD -droga dojazdowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust 1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniająco na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w dalszych przepisach planu.
4. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak; pompownie wody, stacje redukcyjne gazu, stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków i stacje telekomunikacyjne, na podstawie opracowań technicznych bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem, że ewentualne zasięgi oddziaływania zostaną ograniczone do terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Ochrona środowiska i przyrody

§ 8.

1. Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej do zagospodarowania zielenią a także jako powierzchnie wodne oraz ustala ochronę i utrzymanie ciągłości zieleni przydrożnej-oznaczonych na rysunku planu jako szpalery drzew. Plan ustala ochronę pojedynczych drzew oznaczonych na rysunku planu.
2. Plan ustala nakaz zachowania ciągłości rowu odwadniającego przebiegającego przez teren U, zachowanie jego funkcji i sprawności funkcjonowania oraz zakaz samowolnych jego przeróbek. Plan ustala zachowanie rowu jako otwartego, dopuszczając zmianę jego przebiegu (przesunięcie).
3. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników a także wprowadza zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych.
4. Plan ustala objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem segregacji i unieszkodliwiania odpadów stałych oraz udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem.
5. Plan ustala nakaz zastosowania urządzeń i technologii gwarantujących ograniczenie ponadnormatywnego wpływu na powietrze wynikającego z działalności usługowej i wytwórczości do terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny i ustala nakaz stosowania proekologicznych systemów w grzewczych.
6. Na obszarze planu zakazuje się lokalizowania budynków i budowli powodujących ponadnormatywne oddziaływanie na terenach sąsiednich z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacji, infrastruktury technicznej oraz urządzeń służących ochronie środowiska, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego.
7. Plan ustala obowiązek odwodnienia terenów komunikacji, parkingów i placów do kanalizacji deszczowej.
8. Plan ustala zakaz samowolnego podnoszenia poziomu terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na działki sąsiednie i drogi oraz zakaz samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu.

3. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 9.

1. Zabudowę w korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV (po 5 m od osi linii w każdą stronę) należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią.
2. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe(Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055) wokół gazociągów średniego i niskiego ciśnienia obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew.

3. Plan ustala, że oddziaływanie na środowisko przepompowni ścieków nie może przekraczać granic terenu NOp.
4. Cały obszar planu jest zmeliorowany. Dla obszaru zmeliorowanego, plan ustala:
   1) zagospodarowywanie tego terenu winno być poprzedzone likwidacją lub przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych zarządzającym siecią;
   2) plan ustala zachowanie rowu otwartego;
   3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią plan dopuszcza przystosowanie rowu dla pełnienia funkcji odbiornika wód deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków;
   4) wzdłuż rowu otwartego zabudowę należy sytuować z zachowaniem ustalonej minimalnej, nieprzekraczalnej linii zabudowy oddalonej minimum 20m od brzegu rowu;
   5) plan zakazuje grodzenia rowu.
5. W obszarze oznaczonym w planie specjalnym symbolem jako zasięg obszaru o złożonych warunkach gruntowo- wodnych, ze względu na słabe rozpoznanie geologiczno-gruntowe konieczne są badania warunków geotechnicznych na określenie nośności gruntów pod poszczególne obiekty budowlane. Konieczne jest również odprowadzenie płytkich wód zawieszonych oraz stosowanie izolacji wodoszczelnej fundamentów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

1. Tereny centrum usługowego U

§ 10.

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe – centrum usługowe o wielofunkcyjnym przeznaczeniu; usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, usługi administracji, handlu detalicznego i ekspozycyjnego, handlu hurtowego, hoteli i restauracji, transportu, gospodarki magazynowej, poczty i telekomunikacji, administracji, pośrednictwa finansowego, nieuciążliwej wytwórczości oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych, a także zakłady i bazy, w których ta działalność jest prowadzona wraz z niezbędną komunikacją i infrastrukturą techniczną.
2. Plan ustala przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej, urządzenia komunikacji, infrastruktury technicznej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, pomieszczenia o charakterze służbowym i socjalnym, służące potrzebom właściciela obiektów U, bez wydzielania odrębnej działki.
3. Plan ustala przeznaczenie dopuszczalne – wbudowana funkcja mieszkaniowa.
4. Plan zakazuje:
   1) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2 w jednym lokalu;
   2) lokowania funkcji, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny.
5. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia;. Na zabudowanej działce nowa zabudowa dopuszczalna na drodze wymiany, przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków.
6. Do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w ust. 1 i 2 plan dopuszcza utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu oraz obiektów w tym dopuszcza (bez zmiany funkcji) przebudowę istniejących budynków.

§ 11.

Dla terenu U plan ustala następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) plan ustala minimalną powierzchnię działki na 0,3 ha i zachowanie na każdej działce budowlanej, co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią urządzoną;
2) ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych;
3) plan wyznacza na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy: oddalone 10m od linii rozgraniczającej dróg KUZ i KUL, nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 6m od strony drogi KUD. Plan ustala od strony dojazdów, jeżeli takie powstaną nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od ich linii rozgraniczającej. Plan ustala sytuowanie zabudowy wzdłuż pierzei placów, jeżeli takie powstaną. Od strony pozostałych granic działek nieprzekraczalne linie zabudowy należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi. Poza linie zabudowy (do linii rozgraniczającej) mogą być wysunięte obiekty małej architektury, budynki portierni i obiekty infrastruktury technicznej;
4) plan ustala sytuowanie ogrodzenia w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów(jeżeli powstaną. Plan ustala ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Zakazuje się grodzenia rowów i grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
5) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne należy sytuować na terenie U;
6) plan ustala następujące warunki kształtowania układu urbanistycznego i zabudowy:
   a) plan ustala utworzenie placów oraz wnętrz z małą architekturą i zielenią urządzoną,
   b) wokół placów ustala się sytuowanie zabudowy wzdłuż linii zabudowy o charakterze pierzei;
   c) plan ustala utworzenie wzdłuż rowu odwadniającego meandrującego ciągu zieleni parkowej przebiegającego w kierunku Rokitnicy (o minimalnej szerokości po 20m od rowu w każdą stronę) ze zbiornikami wodnymi-stawami; plan ustala zastosowania wielofunkcyjnych zbiorników(stawów) dla wyrównania odpływów do rowu;
   d) plan ustala zachowanie alei z zielenią wzdłuż drogi KUZ i KUD oraz utworzenie alei z zielenią wzdłuż rowu, drogi KUL i wzdłuż dojazdów;
   e) plan ustala wprowadzenia w obszarze planu maksymalnej ilości zieleni niskiej i wysokiej o charakterze parkowym;
   f) ustala się nakaz zharmonizowanych rozwiązań architektonicznych w zakresie form architektonicznych, kolorystyki pokryć i elewacji oraz małej architektury dla zespołów zabudowy stanowiących jedną inwestycję; zharmonizowanie formy i detalu architektonicznego w poszczególnych realizowanych całościowo zespołach, co oznacza stosowanie na elewacjach i dachach sąsiadujących budynków podobnych materiałów wykończeniowych o podobnej kolorystyce, stosowanie spadzistych dachów o jednakowych lub zbliżonych spadkach połaci dachów, gniazdowy charakter zabudowy skoncentrowanej wokół placyków komunikacyjnych lub rekreacyjnych,
   g) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, w zakresie materiałów konstrukcyjnych z zastosowaniem naturalnych materiałów wykończeniowych,
   h) plan ustala zabudowę realizowaną w formie zespołów budynków o wysokości do 15.0m, dopuszczając przekroczenie tej wysokości dla dominant przestrzennych

pod warunkiem odpowiedniego ich wkomponowania w otaczającą przestrzeń oraz, że dominanty będą obiektami reprezentacyjnymi w formie i wykończeniu architektonicznym, a ich wysokość nie przekroczy 20 m.

i) plan ustala maksymalną wysokość masztów oświetleniowych do 25.0 i masztów telefonii komórkowej do 40m.

§ 12.

1. Plan ustala: podział terenu U na działki o powierzchni nie mniejszej niż 0.3ha i dostosowanie wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania. Plan ustala, że każda wydzielana działka będzie miała zachowane , co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej. Dla zachowania tego warunku, plan ustala łączenie części i fragmentów działek.
2. Plan ustala, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Plan ustala zasady wydzielania dojazdów:
   1) plan ustala nakaz takiego podziału działek w terenie U, aby odstępy pomiędzy połączeniami dojazdów z drogami KUL i KUD nie były mniejsze niż 150m;
   2) plan ustala zakaz wydzielania działek ze zjazdami na drogę KUZ i połączenia dojazdów z drogą KUZ;
   3) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dojazdów po obu stronach jednego rzędu działek;
   4) plan ustala, że dojazdy winny mieć minimum 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   5) nieprzelotowe dojazdy dłuższe niż 60 m należy zakończyć placykiem do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5 m x 12.5 m;
   6) narożne ścięcia linii rozgraniczających dojazdów w nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5m;
   7) połączenia dojazdów z drogami KUL i KUD winny być projektowane w formie skrzyżowania pod kątem zbliżonym do kąta prostego.
4. Plan dopuszcza wydzielenie części działki na przyłączenie do działki sąsiedniej dla poprawienia warunków zagospodarowania tej przyległej działki jeżeli nie może być zagospodarowana jako odrębna działka.
5. Plan ustala scalenia i podział działek w terenie U odpowiednio według warunków, o których mowa w ust. 1 do 4 w celu dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania.
6. Przy każdym podziale terenu przylegającego do dróg publicznych KUZ, KUL i KUD należy każdorazowo wydzielać działki pod poszerzenie tych dróg, a linie tego wydzielenia muszą się pokrywać z liniami rozgraniczającymi tych dróg.

§ 13.

1. Plan ustala następujące zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej:
   1) zaopatrzenie w wodę:
      a) do celów bytowych z lokalnych ujęć lub ujęć istniejących i istniejącej gminnej sieci,
      b) lokalne ujęcie dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
   2) ścieki odprowadzane będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem poprzez przepompownię w terenie NOp do oczyszczalni ścieków w Błoniu (poza obszarem planu); dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu;
   3) wody opadowe:
      a) czyste z dachów odprowadzane będą poprzez stawy do rowu,

b) wody opadowe z terenów utwardzonych i komunikacji odprowadzane będą do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych (łapacze oleju), piaskowniki) poprzez własny zbiornik odparowywany do rowu,
c) plan wyklucza odprowadzenie wód opadowych i drenażowych do kanalizacji,
d) plan ustala stosowanie zbiorników akumulacyjno – odparowywalnych dla wód opadowych docelowo zmniejszających jednorazowy spływ z działek z usługami z lokalnym podczyszczeniem na terenie własnej działki;

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci zgodnie z warunkami zasilania ustalonymi przez właściwy zakład energetyczny. Ustala się, że rozbudowa systemu stacji transformatorowych 15/0.4 kV wynikająca ze wzrostu zapotrzebowania na energię będzie się odbywać poprzez budowę stacji transformatorowych SN/nn na warunkach określonych przez zarządzającego siecią, dla której należy przewidzieć działki o wymiarach 2 x 3 m(stacje słupowe) lub 20x20 (stacje wnętrzowe) pod warunkiem zapewnienia dojazdu samochodem ciężarowym, przy czym lokalizacja stacji transformatorowej nie będzie wymagała zmian niniejszego planu;
5) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci. Ustala się w szczególności: sytuowanie ogrodzeń w odległości 0.5m od gazociągu oraz lokowanie otwieranej na zewnątrz szafki gazowej w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;
6) obsługa telekomunikacyjna obiektów z sieci i urządzeń istniejących i zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się świadczenie usług telefonii bezprzewodowej przez alternatywnych operatorów;
7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł wykorzystujących gaz ziemny przewodowy, gaz płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii. Plan wyklucza stosowanie pieców opalanych paliwem stałym, zakaz nie dotyczy kominków. Plan dopuszcza zasilanie z istniejącej (poza obszarem planu) lokalnej kotłowni (wykorzystanie biomasy);
8) plan ustala usuwanie odpadów stałych poza obszarem planu. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i wywozu odpadów o charakterze komunalnym. Należy wydzielić odpowiednie miejsca na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów, opróżnianych okresowo, przez odpowiednie specjalistyczne jednostki, do zakładów utylizacji lub na wysypisko na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych. Odpady, których nie można wykorzystać gospodarczo, mogą być usuwane z terenów działek wyłącznie przez wyspecjalizowane jednostki.

2. Realizacja zabudowy oraz infrastruktury technicznej w miejscach kolizyjnych może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządzającego siecią.
3. Plan ustala zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów. Plan wyznacza, w liniach rozgraniczających dróg i dojazdów rezerwy terenu dla sieci i przyłączy gazowych oraz energetycznych (w rozumieniu Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r).
4. Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg i dojazdów wymaga uzyskania służebności gruntowej.
5. Plan dopuszcza wycinkę drzew spowodowaną konserwacją urządzeń infrastruktury technicznej po uzyskaniu zgody właściwego organu.

§ 14.

1. Plan przyjmuje dla terenu U odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 8.

2. Plan przyjmuje ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 9.

§ 15.

1. Obsługę komunikacyjną terenu U plan ustala od strony dróg KUL i KUD poprzez połączenia dróg wewnętrznych.
2. Plan zakazuje połączeń dróg wewnętrznych (dojazdów) i nowych zjazdów od strony drogi KUZ dopuszczając zachowanie jednego zjazdu na drogę KUZ do istniejącej zabudowy.
3. Plan ustala obsługę komunikacyjną wydzielanych działek z dojazdów.
4. Plan ustala realizację miejsc postojowych na terenie U w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) obiekty biurowo – administracyjne– 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej;
   2) hurtownia, skład materiałów ze sprzedażą detaliczną – 20 miejsc postojowych dla sam. osobowych na 1000 m^2 p. użytkowej;
   3) hurtownia, magazyn, skład materiałów bez sprzedaży detalicznej – 5 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej;
   4) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 30 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;
   5) hotel z gastronomią – 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
   6) obiekty usług– 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej.

2. Teren przepompowni ścieków NOp

§ 16.

1. Plan ustala przeznaczenie podstawowe - przepompownia ścieków dla potrzeb lokalnych.
2. Plan ustala przeznaczenie uzupełniające: obiekty niezbędne ze względów technologicznych, ochrony przeciwpożarowej, infrastruktura techniczna dla potrzeb przepompowni i potrzeb lokalnych (stacja elektroenergetyczna 15/0.5 kV), dojazdy, dojścia, miejsca postojowe, zieleń urządzona.
3. Zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie, przebudowie, nadbudowie oraz zmianie użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w ust. 1 i 2 przeznaczenia.
4. Do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 plan ustala dopuszczenie dotychczasowego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu.

§ 17.

Dla terenu NOp plan ustala następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) plan ustala zachowanie działki przepompowni w granicach wyznaczonych jako teren NOp;
2) co najmniej 50% powierzchni terenu winno być biologicznie czynne i zagospodarowane zielenią;
3) dla nowej zabudowy plan wyznacza na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 6m od linii rozgraniczającej drogi KUD;
2) plan ustala sytuowanie ogrodzenia wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KUD. Plan ustala ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0.6m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Plan ustala zakaz grodzenia terenu NOp ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
3) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenie NOp;
4) plan ustala sytuowanie obiektów i urządzeń przepompowni w taki sposób aby oddziaływanie na środowisko nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem NOp.

§ 18.

1. Plan przyjmuje dla terenu NOp odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 8.
2. Plan przyjmuje odpowiednio ograniczenia dla zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 9.

§ 19.

Plan przyjmuje dla terenu NOp odpowiednio zapisane w § 13 zasady obsługi infrastrukturą techniczną.

§ 20.

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną terenu NOp zjazdem na drogę KUD.
2. Na terenie NOp należy wyznaczyć 2 miejsca postojowe.

3. Tereny komunikacji KUZ, KUL i KUD

§ 21.

1. Plan wyznacza podstawowy układ komunikacyjny oznaczony symbolami, które określają funkcję drogi:
   1) KUZ- część drogi zbiorczej (na części działki nr ew. 24, na działkach nr ew. 4/9, 5/1, 4/8, 4/6, 4/5);
   2) KUL- część drogi lokalnej (na działce nr ew. 6 i części działki nr ew. 4/7);
   3) KUD- część drogi dojazdowej(na części działki nr ew. 3/4, 13, 4/7, 4/3 i 4/10).
2. Plan wyznacza teren KUZ-część drogi zbiorczej o szerokości 12m w obszarze planu i wyznacza zachodnią linię rozgraniczającą tej drogi.
3. Plan wyznacza teren KUL-część drogi lokalnej o szerokości 6m w obszarze planu i wyznacza północną linię rozgraniczającą tej drogi.
3. Plan wyznacza teren KUD- część drogi dojazdowej o szerokości 7,5m w obszarze planu i wyznacza południową linię rozgraniczającą tej drogi.
4. W terenach KUZ, KUL i KUD oraz dojazdów plan ustala odpowiednio; lokowanie urządzeń komunikacji, lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, lokowanie rowów odwadniających i chodników.
5. W liniach rozgraniczających dróg i dojazdów (jeżeli takie powstaną) plan zakazuje lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.
6. Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających dróg wyznaczonych na rysunku planu w ramach realizacji projektu drogowego jedynie jako poszerzenie.

Rozdział 4

Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 22.

Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy na poziomie: 20% dla terenów U i 0% dla terenu KUZ, KUL, KUD i NOp.

Rozdział 5

Przepisy przejściowe i końcowe.

§ 23.

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 25.

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

Przewodniczący Rady
Mirosław Piotr Kłosiński