Projekt

Wnioskodawca.....

Akceptacja prawna……

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.[1]), art. 20 ust. 1 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.[2]), związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz.774 z późn. zm.[3]) oraz Uchwały Nr XLV/373/14 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 26 maja 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa, 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 gminy Błonie dla części obszaru wsi Błonie Wieś – ul. Bieniewicka, ul. Kwiatowa, którego granice wyznacza: od zachodu: zachodnia granica działek ew. nr 143/5, 143/4, 143/3, 143/2, 143/18 na odcinku do przedłużenia północnej granicy działki ew. nr 147/1; od północy: przejście przez działkę ew. nr 143/18 i dalej po północnych granicach działek ew. nr 147/1, 148, 150, 152/6, 152/9, 154/1, 154/6, 154/14; od wschodu: wschodnia granica działki ew. nr 154/14, działki ew. nr 154/8; następnie od południa północna granica ul. Kwiatowej na działce ew. nr 12 obr 24 (m. Błonie) i ponownie od wschodu zachodnia linia rozgraniczająca ul. Kwiatowej na działce ew. nr 12 obr 24; od południa: północna linia rozgraniczająca ul. Bieniewickiej na działce ew. nr 170, zwany dalej planem.

§ 2 Integralną częścią uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1 : 1 000 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
1. 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 literowym i numerem;
   4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
   5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   6) granica pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu tereny zdrenowane jako elementy informacyjne planu określone na podstawie przepisów odrębnych.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

[1] Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 1018 r. poz.1000.
[2] Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2017 r. poz.1566.
[3] Zmiana tekstu jednolitego ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2015r. poz.1688.

§ 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 oraz innych elementów zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie;

4) **pasie zielni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni z nasadzeniami piętrowymi zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu środowiska;

5) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;

6) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) **usługach** - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi, a w szczególności: usługi handlu (do 300 m^2 powierzchni sprzedaży), działalności biurowej, gastronomii, turystyki, usługi hotelowe, banki, usługi rzemieślnicze, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej; realizowane jako lokale użytkowe w budynku mieszkalnym lub usługi w oddzielnych budynkach.

8) **ustaleni**u – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;

9) **dopuszczeniu** – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

§ 5

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) symbol MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej) wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, z powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną, w tym sieciami infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu;

2) symbol MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących oraz realizację nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych (wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej), mieszkalno-usługowych (rozumianych jako łączenie w budynkach funkcji mieszkalnej i usługowej - jako lokal użytkowy- stosownie do potrzeb), budynków usługowych w tym budynków z zakresu użyteczności publicznej wraz z realizacją niezbędnych do ich funkcjonowania: budynków gospodarczych, garaży, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, dróg wewnętrznych, obiektów małej architektury, z powierzchnią biologicznie czynną i infrastrukturą techniczną, w tym sieciami infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, przy spełnieniu pozostałych warunków i ustaleń planu, przy czym z zakresu usług wyklucza się warsztaty samochodowe i bazy transportowe oraz usługi handlu w zakresie stacji paliw.

3) symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowy nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami i sieciami infrastruktury technicznej i zielenią;

4) symbol KDp – tereny pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej;

5) symbol WR – tereny wód - rowu;

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 linii ogrodzenia w głąb działki budowlanej;
5) w obszarze planu ogrodzenia w odległości 3 m od terenów o symbolu WR, co najmniej z jednej strony rowu,
6) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg na 1,9 m, a od strony rowów WR na 1,5 m;
7) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych; sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5 m^2.

§ 7 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
2) w obszarze planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych;
3) 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;
4) ustala się, iż oddziaływanie: akustyczne, wibracji, zanieczyszczenia powietrza(pyłowe/gazowe, w tym odory), zanieczyszczenia odpadami oraz komunikacji wynikające z prowadzonej działalności usługowej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
5) tereny o symbolu MN zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", natomiast tereny o symbolu MN/U zalicza się do „terenów mieszkaniowo - usługowych", stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych;
6) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określonej dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
7) w obszarze objętym niniejszym planem, zgodnie z rysunkiem planu, występuje teren zdrenowany. Wszelkie inwestycje realizowane na terenach zdrenowanych należy realizować w sposób nie zakłócający funkcjonowania urządzeń melioracyjnych. Realizacja inwestycji na terenach, na których występują urządzenia melioracji wodnych wymaga postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 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 obszarze objętym granicami planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów kształtowania tych obszarów.

§ 10 1. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia ogólne:

1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem ulic obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
   a) od linii rozgraniczającej teren o symbolu 1KDp – 8,0 m,
   b) od linii rozgraniczającej teren o symbolu 2KDp – 6,0 m,
   c) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu 2KDW – 6,0 m, a od dróg 1KDW i 3KDW - 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
   d) od wschodniej granicy planu stanowiącej na fragmencie zachodnią linię rozgraniczającą drogi publicznej przyległej do niniejszego planu – 8,5 m;
2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczającej tereny rowów: od rowu o symbolu 1WR - 15,0 m, a od rowu o symbolu 2WR – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
3) ustala się:
   a) 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 (termoizolacji istniejących budynków) nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi,
   b) odsunięcie usług w oddzielnych budynkach od wspólnej granicy działki z zabudową mieszkaniową na odległość równą wysokości budynku z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);
4) ustala się zakaz realizacji w budynkach usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2;
5) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg zgodnie z rysunkiem planu, chyba że ustalenia rysunku planu stanowią inaczej;
6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
7) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
   a) dla terenu o symbolu MN:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - 1 000 m2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
   b) dla terenu o symbolu MN/U:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1 000 m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
      - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 1 500 m^2;
9) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki, czyli: infrastruktura telekomunikacyjna (łączność publiczna), infrastruktura techniczna elektroenergetyczna do 10,0 m; wysokość obiektów małej architektury do 3,5; wysokość tablic i urządzeń reklamowych do 4,5 m;
10) oznacza się tereny zdrenowane zgodnie z rysunkiem planu.

2. Zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki i parametry zagospodarowania terenów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
   1) tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN i 4MN,
      a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      b) zasady kształtowania zabudowy wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
         1. maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków mieszkalnych do 12,0 m (do III kondygnacji z trzecią kondygnacją w dachu), z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość wynosi: 4,5 m w terenach 1MN,2MN i 3MN oraz 6,5 m w terenie 4MN,
         2. w gabarytach budynków mieszkalnych jednorodzinnych mogą być realizowane usługi jako wbudowany lokal użytkowy zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
         3. powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

4. powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
5. minimalna intensywność zabudowy 0.001 w odniesieniu do działki budowlanej,
6. maksymalna intensywność zabudowy 1.5 w odniesieniu do działki budowlanej,
7. dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 10° do 45°, z wyłączeniem budynków gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których określa się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
8. dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
9. fragmenty terenów o symbolu 1MN, 2MN,4MN położone są w zasięgu oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (pas technologiczny) zgodnie z rysunkiem planu – zagospodarowanie tych fragmentów terenów wymaga zachowania warunków odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5 pkt. 3;

2) tereny o symbolu 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U:
   a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
   b) zasady kształtowania zabudowy wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu:
      - dopuszcza się tworzenie działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej , mieszkaniowo – usługowej i usługowej,
      - usługi mogą być realizowane w gabarytach budynków mieszkalnych jednorodzinnych (zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego), w budynkach mieszkalno - usługowych o proporcji funkcji usługowej i mieszkaniowej stosownie do potrzeb lub jako odrębne budynki usługowe,
      - na działkach z zabudową mieszkaniowo-usługową i usługową w oddzielnych budynkach wzdłuż granic z sąsiednimi działkami z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wymagana jest realizacja pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4,0 m oraz odsunięcie budynku z usługami od granicy z sąsiednią działką z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na odległość równą wysokości budynku z usługami (dotyczy ściany najbliższej tej granicy);
      - maksymalna wysokość zabudowy, w tym budynków mieszkalnych lub usługowych 12,0 m (do III kondygnacji z trzecią kondygnacją w dachu), z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość wynosi: 6,0 m w terenie 2MN/U, 4,5 m w terenie 1MN/U i 3MN/U,
      - powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
      - powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
      - minimalna intensywność zabudowy 0.001 w odniesieniu do działki budowlanej,
      - maksymalna intensywność zabudowy 1.5 w odniesieniu do działki budowlanej,
      - dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 10º do 45º, z wyłączeniem budynków usługowych, gospodarczych, garażowych oraz obiektów małej architektury, dla których określa się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich. W przypadku rozbudowy budynków dopuszcza się nawiązanie do spadków istniejących, ale nie więcej niż ustalone dla budynków mieszkalnych i dla pozostałych budynków,
      - dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji budynku,
      - fragmenty terenów o symbolu 1MN/U i 2MN/U, położone są w zasięgu oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV (pas technologiczny) zgodnie z rysunkiem planu – zagospodarowanie tych fragmentów terenów wymaga zachowania warunków odpowiednio zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 5 pkt. 3;

3) tereny o symbolu 1WR , 2 WR:
   a) przeznaczenie – teren wód - rów,
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
      - dopuszcza się przekrycie cieków wodnych (skanalizowanie), celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną,

- dopuszcza się zachowanie istniejących skanalizowanych odcinków rowów,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 90%;

4) teren o symbolu 1KDp:
   a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej (drogi zbiorczej) występującej poza obszarem niniejszego planu,
      - ustala się północną linię rozgraniczającą drogi 1KDp i teren o szerokości 2,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

5) teren o symbolu 2KDp:
   a) przeznaczenie – teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - teren pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej (drogi dojazdowej) występującej poza obszarem niniejszego planu,
      - ustala się północną linię rozgraniczającą drogi i teren o szerokości zmiennej od 2,0 m do 2,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

6) teren o symbolu 1KDW:
   a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - droga wewnętrzna projektowana, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 10,0 m – do 12,5 m w rejonie placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;

7) teren o symbolu 2KDW:
   a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - droga wewnętrzna projektowana o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m – do 8,2 m w rejonie placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;

8) teren o symbolu 3KDW:
   a) przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej,
   b) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
      - droga wewnętrzna projektowana o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m – do 12,5 m w rejonie placu do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 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 planem nie występują przedmiotowe tereny i obiekty.

§ 12 Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

W obszarze objętym planem ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) działki uzyskiwane w wyniku scalania i podziału:
   a) dla terenów o symbolu MN:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1 000 m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0 m i powierzchni min. 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
   b) dla terenów o symbolu MN/U:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1 000 m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0 m i powierzchni min. 500 m^2 na jeden segment bliźniaka,
      - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 1 500 m^2;
2) 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 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 przyległe do obszaru planu, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta i gminy;
2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez:
   a) tereny pod poszerzenie istniejących dróg publicznych określone planem i symbolami 1KDp i 2KDp,
   b) drogi wewnętrzne określone w planie symbolami 1KDW, 2KDW i 3KDW,
   c) drogi wewnętrzne nie określone planem o min. szerokości 8,0 m i zakończone placem do zawracania o wymiarach 12,5 m na 12,5 m;
   d) drogi publiczne nie objęte planem, przylegające do granic planu;
3) ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca do parkowania dla samochodów w ilości min.:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsca w garażu),
   b) dla funkcji usługowej: 1 miejsce / 200 m2 pow. użytkowej lub 4 miejsce/ 10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 miejsce na każde 50,0 m2 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,
   c) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja. 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 gminy i 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;
4) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym w terenach dróg (w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych), z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych dopuszczając ich lokalizowanie pomiędzy linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy na terenach.

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 40 mm; 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 50 mm, 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 nie mniejszej niż 100 mm;

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 zapotrzebowaniem;
2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
3) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, obejmującego technologiczny pas terenu po 5,0 m 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 5,0 m od osi w/w linii, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu.

6. Telekomunikacja:
1) obsługa w zakresie telekomunikacji z sieci telekomunikacyjnej istniejącej i projektowanej;
2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

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

8. Zaopatrzenie w ciepło:
poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, w tym produkowaną w kogeneracji lub z wykorzystaniem energii odnawialnej z urządzeń wytwarzających energię ze źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, geotermalną lub aerotermalną o mocy nie przekraczającej 100 kV lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; wykluczenie stosowania odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru

9. Gospodarka odpadami:
1) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
2) dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę;
3) na całym obszarze planu zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

§ 14 Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:
1) ustala się, że tereny 1KDp, 2KDp, 1WR i 2WR są przeznaczone dla realizacji inwestycji celu publicznego;
2) określa się linie rozgraniczające terenu 2KDp, jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
3) określa się linie rozgraniczające terenów 1KDp, 1WR i 2WR, jako granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

§ 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 KDp, KDW, WR w

wysokości – 0%, dla obszarów o symbolu MN w wysokości - 10%, dla obszaru o symbolu MN/U w wysokości - 12%.

§ 17 Z dniem wejścia w życie planu, w granicach obszaru objętego planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie, przyjęte: uchwałą nr 74/XIV/ 2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 listopada 2003 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 143 poz. 3600 z dnia 14 czerwca 2004 r.; uchwałą nr XXIII/142/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 23 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 276, poz. 7516 z dnia 10 listopada 2004 r.; uchwałą nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 222 poz. 6393 z dnia 6 listopada 2007 r. oraz uchwałą nr XIV/81/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 240 poz. 8627 z dnia 31 grudnia 2011 r.

§.18 1. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.
2.Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.