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

Uchwała Nr XXXVIII /258 / 05
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia 21 listopada 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Bieniewice

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 późn. 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 z późn. zm.), Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie, Uchwały Nr 152/ VIII/2002 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 25 września 2002 r. w sprawie wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Błonie oraz Uchwały Nr XXI/126/04 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 31 maja 2004 r. w sprawie sposobu wykonania Uchwały Nr 36/VI/99 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 20 kwietnia 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta 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 Bieniewice, zwany dalej w treści niniejszej uchwały miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a w skrócie planem, dla terenu położonego we wsi Bieniewice, obejmującego część obszaru wsi w granicach wyznaczonych na rysunku planu.
2. Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej oraz funkcji produkcji rolniczej z zachowaniem ładu przestrzennego i w dostosowaniu do lokalnych uwarunkowań.
3. Plan jest określony jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 2.

Ustala się:
1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
2) warunki zagospodarowania terenu wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego;
3) warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów;
4) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 3.

Granice planu są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część planu jako załącznik do uchwały.

§ 4.

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 i różnych zasadach zagospodarowania;
   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy i zasięg oddziaływania komunikacji;
   5) korytarze napowietrznych linii elektroenergetycznych;
   6) funkcje terenu przy użyciu oznaczeń literowych;
   7) oznaczenie terenu zmeliorowanego i niezmeliorowanego.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu obejmującego zapisy uchwały i rysunek planu, o którym mowa w § 1 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 (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. 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 nieruchomość gruntową lub jej fragment, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z przepisów odrębnych i aktów prawa miejscowego;
   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, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
   13) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć ustaloną minimalną granicę sytuowania ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających dróg, rowów, innych obiektów lub granic działek, z pominięciem: loggii, balkonów, wykuszy, werandy wysuniętych poza obrys budynku mniej niż 1,0 m, elementów wejść do budynku (schody, podesty, pochylnia dla niepełnosprawnych, daszek) lub obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury technicznej dopuszczalnych pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;

14) **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);
15) **usługach bez przesądzania profilu** – należy przez to rozumieć taki rodzaj działalności, która nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji;
16) **usługach towarzyszących** –należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspakajanie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi (np. handel detaliczny, oświata, zdrowie, kultura, sport);
17) **bezpośrednim dostępie do drogi publicznej** - należy przez to rozumieć zjazd z działek do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
18) **bezpośrednim dostępie do infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć przyłącze do sieci poprzez własną działkę;
19) **drogach wewnętrznych** - należy przez to rozumieć działkę, która na zasadach określonych w przepisach odrębnych, pełni funkcję drogi 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 określenie możliwości sposobu zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu przy spełnieniu przepisów planu;
21) **propozycjach, postulatach** – należy przez to rozumieć określenie możliwości alternatywnego sposobu zagospodarowania terenu lub użytkowania obiektu do rozważenia przy projektowaniu lub podziałach nieruchomości przy spełnieniu przepisów odrębnych;
22) **korytarzu napowietrznej linii elektroenergetycznej** – należy przez to rozumieć teren znajdujący się w zasięgu oddziaływania tej linii.

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

Rozdział 2
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem
1.Przeznaczenie terenów
§ 6.

1. Wyznacza się:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M;
   2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU;
   3) tereny rolnicze R;
   4) teren rzeki Korytnicy W;
   5) tereny komunikacji– oznaczone na rysunku planu symbolem K z indeksem literowym odpowiadającym klasyfikacji funkcjonalnej:
      a) KUZ-droga zbiorcza,
      b) KUD –drogi dojazdowe,
      c) KPJ -ciągi pieszo-jezdne.
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 elektroenergetyczne, podziemne przepompownie ścieków, 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

§ 7.

1. Ustala się minimalny % powierzchni biologicznie czynnej do zagospodarowania zielenią a także jako powierzchnie wodne, oraz ustala się ochronę i utrzymanie zieleni ogrodowej i przydomowej na terenie działek, utrzymanie ciągłości szpalerów zieleni przydrożnej i zieleni towarzyszącej zabudowie.
2. Ustala się zachowanie układu hydrograficznego rzeki Korytnicy i doprowadzających rowów melioracji szczegółowej, poprzez zachowanie koryta rzeki, utrzymanie naturalnego charakteru jej brzegów, dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.
3. Ustala się objęcie obszaru planu zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz docelowo zorganizowanym systemem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, wytwarzanych przez użytkowników a także ustala się zakaz odprowadzania w jakikolwiek sposób nieoczyszczonych ścieków do rzeki, gruntu lub rowu.
4. Przyjmuje się zasady utrzymania porządku i czystości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi i prawem miejscowym w sprawie zasad utrzymania czystości i porządku na terenie gminy (odpowiednie uchwały Rady Miejskiej).
5. Ustala się nakaz zastosowania urządzeń i technologii gwarantujących dopuszczalny poziom substancji zanieczyszczających w powietrzu i ustala nakaz stosowania proekologicznych systemów grzewczych w tym wykorzystujących odnawialne źródła energii.
6. Zakazuje się samowolnego (bez uzgodnienia z właściwym organem ochrony środowiska) nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi.
7. Ustala się stosowania urządzeń i technologii gwarantujących ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania, wynikającego z działalności usługowej i wytwórczości, do granic działki do której inwestor posiada tytuł prawny.

3. *Obszary chronione*

§ 8.

Dla terenów zmeliorowanych, ustala się:

1) inwestowanie na terenach zmeliorowanych winno być poprzedzone likwidacją lub przebudową sieci drenarskich w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych zarządzającym siecią;
2) ustala się zachowanie rowu melioracji szczegółowej U-5/24 jako otwartego i dopuszcza w uzgodnieniu z zarządzającym siecią przykrycie i zmianę przebiegu (przesunięcie) na granice działek lub do linii rozgraniczających dróg pozostałych rowów melioracyjnych;
3) w uzgodnieniu z zarządzającym siecią dopuszcza się przystosowanie rowu dla pełnienia funkcji odbiornika wód deszczowych z zakazem zanieczyszczania, zasypywania i odprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz samowolnych przeróbek rowów;
4) w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki;
5) ustala się zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od wskazanej na rysunku planu linii brzegu rowu oraz odsunięcie zabudowy na odległość nie mniejszą niż 5,0 m od linii brzegu rowu.

4. Ograniczenia dla zabudowy i zainwestowania

§ 9.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dn. 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, poz. 1055), wokół gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew. Szerokości stref kontrolowanych ustalane są odrębnie dla gazociągów wybudowanych przed i po 12 grudnia 2001 r. (art. 89 w/w Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r.).

§ 10.

1. Na terenie przylegającym do napowietrznej linii 220 kV, dla zachowania bezpieczeństwa i prawidłowej pracy linii, ustala się strefę 34 m od osi linii w której dopuszczalne jest prowadzenie upraw rolnych, a sytuowanie zabudowy wymaga szczegółowych uzgodnień z właściwym zakładem energetycznym.
2. Zabudowę w korytarzach napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (po 5 m od osi linii w każdą stronę) należy sytuować zgodnie z przepisami odrębnymi, a szczegółowy sposób zagospodarowania w uzgodnieniu z zarządzającym siecią. Postuluje się zamianę na podziemne istniejące, napowietrzne linie 15 kV.

§ 11.

Określa się zasięg potencjalnego oddziaływania komunikacji dla dróg KUZ i KUD, ciągów pieszo jezdnych KPJ i dróg wewnętrznych pomiędzy skrajną krawędzią jezdni, a ustaloną w planie linią zabudowy.

5. Standardy i zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 12.

1. Standardy i zasady obsługi
   1) zaopatrzenie w wodę:
      z istniejącej gminnej sieci. Dopuszcza się lokalne ujęcie dla celów gospodarczych i przeciwpożarowych oraz lokowanie hydrantów zewnętrznych;

   2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
      a) docelowo ścieki odprowadzane będą do sukcesywnie rozbudowywanej sieci kanalizacji rozdzielczej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Błoniu i z odprowadzeniem po oczyszczeniu do rzeki Rokitnicy (poza obszarem planu),
      b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika na nieczystości płynne, systematycznie opróżnianego, przy pomocy wozów asenizacyjnych, do istniejącej poza obszarem planu (w Błoniu) oczyszczalni ścieków,
      c) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu,
      d) ustala się zakaz stosowania przydomowych, biologicznych oczyszczalni ścieków z rozsączkowaniem;

   3) odprowadzenie wód opadowych:
      a) wody opadowe docelowo odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej,
      b) z terenów zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych na teren działki w przypadku występowania wystarczająco chłonnej powierzchni biologicznie czynnej,
      c) do czasu wybudowania kanalizacji, z terenu usług i komunikacji dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych (po oczyszczeniu z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych w łapaczach oleju i piaskownikach) poprzez własny zbiornik retencyjno-odparowywalny do rowu. Odprowadzenie wód opadowych do rzeki,

rowu lub gruntu wymaga zachowania szczególnych warunków oraz uzgodnienia z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych,

d) postuluje się stosowanie w drogach wewnętrznych nawierzchni przesiąkliwych dla wód opadowych,

e) zakazuje się odprowadzania wód opadowych, drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji sanitarnej oraz na jezdnie dróg;

4) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego układu sieci zgodnie z warunkami zasilania ustalonymi przez właściwy zakład energetyczny:

a) ustala się sukcesywną dalszą rozbudowę sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia,

b) ustala się zachowanie istniejących sieci energetycznych, a kolizje przestrzenne pomiędzy istniejącą napowietrzną siecią energetyczną i nową zabudową, będą rozwiązane poprzez prowadzenie sieci w liniach rozgraniczających dróg,

c) ustala się dopuszczenie sytuowania stacji transformatorowych 15/04 kV, dla której należy zarezerwować działkę o wymiarach 2 x 3 m położoną przy drodze KUD w zasięgu dojazdu samochodem ciężarowym, a której ostateczna lokalizacja zostanie przesądzona w pozwoleniu na budowę działek sąsiednich,

d) wokół stacji 15/04 kV ustala się strefę wolną od zabudowy w promieniu 3 m dla budynków z materiałów niepalnych i 5 m dla budynków z materiałów palnych,

e) ustala się, że nowe linie średniego napięcia prowadzone będą siecią kablową sytuowaną w liniach rozgraniczających dróg,

f) ustala się dopuszczenie innych rozwiązań zasilania,

g) ustala się oświetlenie dróg z sieci, prowadzonej wzdłuż dróg, zasilanej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;

5) zasilanie w gaz z istniejącego układu sieci rozdzielczej na warunkach określonych przez operatora sieci:

a) dostawa gazu jest możliwa o ile będzie zawarte porozumienie pomiędzy dostawcą gazu a odbiorcą,

b) minimalne zbliżenia ogrodzeń do gazociągów wynoszą 0,5 m, a szafki gazowe, otwierane na zewnątrz, winny być sytuowane w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy;

6) obsługa telekomunikacyjna obiektów z sieci i urządzeń istniejących zasilanych z okolicznych centrali automatycznych, według przyjętych standardów z rozbudowywanej sieci na warunkach określonych przez operatora sieci. Dopuszcza się zasilanie 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. Wyklucza się stosowanie pieców opalanych paliwem stałym, zakaz nie dotyczy kominków;

8) ustala się usuwanie odpadów stałych i płynnych poza obszarem planu. Ustala się zorganizowany i o powszechnej dostępności w obszarze planu, system zbierania i ewakuacji odpadów o charakterze komunalnym. Na działce należy wydzielić odpowiednie miejsce 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.

2. Ustala się realizację sieci i przyłączy do projektowanych w planie obiektów na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg. Od zasady tej, można odstąpić tylko w przypadku, kiedy w pasie drogowym nie ma warunków, aby zgodnie z przepisami odrębnymi, realizować dany przewód. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.
3. Ustala się zasadę lokowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych oraz za zgodą zarządcy drogi.
4. Na terenach przylegających do obiektów i sieci infrastruktury technicznej, w odległościach wynikających z przepisów odrębnych i Polskich Norm, zakazuje się projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych chyba, że inwestor uzgodni ich realizację z operatorem sieci.
5. Realizacja nowej infrastruktury technicznej, a także jej wymiana, przebudowa, przełożenie jest możliwa w uzgodnieniu z operatorem sieci.

Rozdział 3
Ustalenia dla poszczególnych terenów
1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M
§ 13.

Wyznacza się tereny M zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna -budynki wolno stojące lub bliźniacze;
2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2, urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej, mała architektura i zieleń;
3) **przeznaczenie dopuszczalne:**
wbudowane usługi towarzyszące stanowiące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego;
4) **zakazuje się**:
adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny;
5) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1, 2 i 3 przeznaczenia;
6) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1, 2 i 3 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 14.

Dla terenu M ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki na 0,1 ha z dopuszczalnym obniżeniem tej powierzchni o 5%, i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej;
2) na każdej działce budowlanej w terenie M o powierzchni, o której mowa w pkt 1, ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej;
3) minimalną szerokość wydzielanej działki wzdłuż linii rozgraniczającej dróg ustala się na 20 m;
4) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 6 m od linii rozgraniczającej dróg i ciągów pieszo-jezdnych dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 6m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych. Od strony pozostałych granic działki linie zabudowy należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ustala nieprzekraczalną granicę sytuowania ogrodzeń w linii rozgraniczającej dróg i ciągów pieszo-jezdnych, dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się grodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0,6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m, a garaży i budynków gospodarczych do 4,5 m. Ustala się stosowanie dachów spadzistych 25-45°, o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;
7) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 15.

1. Ustala się podział terenu M pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 14 pkt. 1 i dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz, że każda wydzielana działka będzie miała odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne.
2. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych:
   1) należy tak parcelować teren, aby unikać wyznaczania dróg wewnętrznych po obu stronach jednego rzędu działek;
   2) ustala się drogi wewnętrzne na, co najmniej 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   3) dla pojedynczych działek dopuszcza się dostęp do drogi publicznej poprzez sięgacz, o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, który stanowi część działki;
   4) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych nie mogą być mniejsze niż 5 m x 5 m.

§ 16.

Przyjmuje się dla terenu M odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 17.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 8;
   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 9;
   3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 10 ust. 2.
   4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 11.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska- aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178 poz. 1841).

§ 18.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

§ 19.

1. Ustala się obsługę terenu M od strony przyległych dróg i ciągów pieszo jezdnych w tym drogi poza obszarem planu.

2. Ustala się realizację miejsc postojowych na działkach w terenie M w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) sklep, usługi wbudowane – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU

§ 20.

Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MU:
1) **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna(budynek wolno stojący lub bliźniaczy), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z wbudowanymi usługami (do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego) albo usługi wolno stojące (usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności: gabinet lekarski, stomatologiczny, biuro firmy, kancelaria adwokacka, notarialna, apteka, handel detaliczny, pracownie projektowe, itp., a także składowanie, magazyny, handel hurtowy, rzemiosło usługowe, warsztaty drobnej wytwórczości);
2) **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa gospodarcza (w tym garaże) związana z funkcją mieszkaniową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2, obiekty i urządzenia komunikacji, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, pomieszczenia o charakterze służbowym i socjalnym, służące potrzebom właściciela obiektów, bez wydzielania odrębnej działki;
3) **zakazuje się**:
   a) lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
   b) adaptacji garaży, budynków gospodarczych i usługowych na cele mieszkalne jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny,
   c) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedażowej powyżej 300 m^2,
   d) lokowania usług, których oddziaływanie powodowałoby przekroczenie standardów jakości środowiska poza działką do której prowadzący tę działalność posiada tytuł prawny;
4) zasady zagospodarowania: zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa lub zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia;
5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 21.

Dla terenu MU ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się minimalne powierzchnie działek:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi - 0,1ha i zachowanie co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wolno stojącymi - 0,2ha i zachowanie, co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką,
   c) dla zabudowy tylko z usługami wolno stojącymi lub dla zabudowy z usługami wolno stojącymi i wbudowaną funkcją mieszkaniową - 0,2ha i zachowanie co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią wysoką;

d) dopuszcza się obniżenie powierzchni o której mowa w pkt. 1 lit. a, b i c o 5%;

2) na każdej działce budowlanej w terenie MU, o powierzchni, o której mowa w pkt 1, ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego, jednego segmentu bliźniaka albo jednego mieszkania wbudowanego towarzyszącego zabudowie usług. Realizacja drugiego budynku mieszkalnego lub segmentu bliźniaka winna być poprzedzona podziałem działki, pod warunkiem wydzielenia działek o powierzchniach nie mniejszych niż ustalone w pkt. 1;
3) minimalną szerokość wydzielanej działki wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KUZ, ciągu KPJ ustala się na 20 m;
4) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 10 m od linii rozgraniczającej drogi KUZ i 6m od linii rozgraniczającej ciągu KPJ dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), oddaloną 6 m od ich linii rozgraniczającej;
6) ustala się sytuowanie ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi KUZ, ciągu KPJ i dróg wewnętrznych (jeżeli takie powstaną), dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0,6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
7) reklamy i inne znaki informacyjno plastyczne sytuuje się na terenie MU od strony dróg;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m; zabudowy usługowej do 15,0 m, a garaży i budynków gospodarczych do 4,5 m. Ustala się stosowanie dachów spadzistych 25-45°, o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla zabudowy usługowej, garaży i budynków gospodarczych;
9) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 22.

1. Ustala się podział terenu MU pod warunkiem wydzielania działek o minimalnych powierzchniach, o których mowa w § 21 pkt. 1, pod warunkiem dostosowania wielkości i kształtu wydzielanych działek do sposobu ich zagospodarowania oraz że każda wydzielana działka będzie miała zachowane odpowiednie powierzchnie biologicznie czynne.
2. Ustala się, że każda wydzielana działka winna mieć zapewniony odpowiedni, bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej.
3. Ustala się zasady wydzielania dróg wewnętrznych:
   1) podział terenu w uzgodnieniu z zarządca drogi KUZ;
   2) ustala się drogi wewnętrzne na, co najmniej 8m szerokości w liniach rozgraniczających;
   3) dopuszcza się dostęp do drogi KDZ lub ciągu KPJ poprzez sięgacz, o minimalnej szerokości 5 m i maksymalnej długości 60 m, który stanowi część działki;
   4) narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, ciągu KPJ niesymetryczne 10m od strony drogi KUZ i 5 m od strony KPJ, drogi wewnętrznej lub sięgacza.

§ 23.

Przyjmuje się dla terenu MU odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 24.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 8;

   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 9 ust. 1;
   3) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 11.

2. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MU w zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego należy traktować jak teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami rzemieślniczymi, w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska- aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 178 poz. 1841).

§ 25.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

§ 26.

1. Ustala się obsługę terenu MU od strony drogi KUZ nie więcej niż dwoma zachowanymi zjazdami albo poprzez ciąg 3KPJ.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych na terenie MU w ilościach wynikających z następujących wskaźników minimalnych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny;
   2) obiekty usług – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej;
   3) sklep, usługi wbudowane – 15 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 – 4 miejsca na sklep;

   hurtownia, magazyn, skład materiałów – 10 miejsc postojowych na 1000 m^2 p. użytkowej.

3. Tereny rolnicze R

§ 27.

Wyznacza się tereny upraw rolnych R.

1) **przeznaczenie podstawowe** – uprawy rolnicze;
2) **przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa zagrodowa - siedlisko rolnicze (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze odpowiadające wielkością i charakterem prowadzonej produkcji rolniczej), obiekty i urządzenia komunikacji, drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty i urządzenia niezbędne ze względów technologicznych, socjalnych, ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych, bez wydzielania odrębnej działki;
3) **zakazuje się -** lokalizacji masztów telefonii komórkowej, handlu hurtowego, placów składowych, obsługi technicznej pojazdów, napraw pojazdów mechanicznych, stacji paliw, zabudowy nie związanej z funkcją rolniczą;
4) zasady zagospodarowania siedliska rolniczego: zachowanie, roboty budowlane, budowa, remont, przebudowa oraz zmiana użytkowania pod warunkiem zachowania ustalonego w pkt. 1 i 2 przeznaczenia;
5) do czasu realizacji przeznaczenia wymienionego w pkt. 1 i 2 dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie obiektów i dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

§ 28.

Dla terenu R ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zagospodarowanie terenu upraw rolniczych regulują przepisy dotyczące gospodarki rolnej;
2) zachowuje się z prawem zabudowy działki siedlisk rolniczych wydzielone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych;
3) ustala się minimalną powierzchnię działki pod nowe siedlisko rolnicze na 1,0 ha z prawem inwestowania na powierzchni 0,30 ha i z zachowaniem na działce siedliska rolniczego, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej;

4) na działce siedliska rolniczego, o powierzchni, o której mowa w pkt. 2 i 3 ustala się lokowanie tylko jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub jednego mieszkania wbudowanego oraz zabudowy gospodarczej odpowiadającej wielkością i charakterem prowadzonej działalności rolniczej;
5) wyznacza się na rysunku planu, nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi-KUZ, drogi-KUD, ciągów pieszo-jezdnych-KPJ i rzeki Korytnicy-W dopuszczając przesunięcie zabudowy w głąb działki;
6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg wewnętrznych oddalone 6 m od linii rozgraniczającej dróg i 5 m od brzegu rowów melioracji szczegółowej i pozostałych rowów otwartych;
7) ustala się sytuowanie ogrodzeń w odległości 3,0 m od brzegu rzeki Korytnicy, 1,5m od brzegu rowów oraz, co najmniej wzdłuż linii rozgraniczających dróg i ciągów KPJ dopuszczając przesunięcie ogrodzenia w głąb działki. Ustala się ogrodzenie terenu ogrodzeniem o maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, z cokołem pełnym do 0,6 m nad poziom terenu, ażurowe ponad cokołem, co najmniej w 50%. Ustala się zakaz grodzenia działek ogrodzeniem z prefabrykowanych elementów betonowych;
8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12,0 m, a budynków gospodarczych i garaży do 6,0 m. Ustala się stosowanie dachów spadzistych 25-45°, o równych połaciach, dopuszczając dachy płaskie dla budynków gospodarczych i garaży;
9) forma nowych budynków powinna być ukształtowana w nawiązaniu do architektury współczesnej, bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych.

§ 29.

Przyjmuje się dla terenów R odpowiednio zasady ochrony środowiska i przyrody zgodnie ustaleniami zapisanymi w § 7.

§ 30.

1. Przyjmuje się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania dla wyodrębnionych na rysunku planu następujących terenów:
   1) zmeliorowanych, o których mowa w § 8;
   oraz terenów położonych w zasięgu:
   2) urządzeń gazowych, o których mowa w § 9;
   3) napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w § 10 ust. 1 i 2.
   4) położonych w zasięgu oddziaływania komunikacji, o którym mowa w § 11.
2. W zakresie ochrony przed hałasem i określenia standardu akustycznego działki z siedliskami rolniczymi należy traktować jak tereny zabudowy zagrodowej w rozumieniu przepisów Prawa ochrony środowiska-aktualnie rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku Dz. U. Nr 178 poz. 1841.

§ 31.

Przyjmuje się odpowiednio zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zapisanymi w § 12.

§ 32.

1. Ustala się obsługę terenów R od strony przyległych dróg i ciągów KPJ.
2. Ustala się realizację miejsc postojowych jedynie dla potrzeb siedliska rolniczego.

4. Teren rzeki Korytnicy W

§ 33.

1. Dla terenu W –rzeki Korytnicy ustala się zachowanie i ochronę: naturalnego koryta rzeki, oraz utrzymanie naturalnego charakteru jego brzegów dopuszczając ingerencję w koryto i brzegi wyłącznie w związku z pracami przeciwpowodziowymi.

2. W granicach działki oznaczonej na rysunku planu symbolem W ustala się zakaz zabudowy nie związanej z funkcjonowaniem terenu.
3. Wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach R w odległości 20 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki Korytnicy.
4. Ustala się zakaz grodzenia w poprzek nurtu rzeki.
5. Dopuszcza się lokalizowanie ogrodzeń wzdłuż rzeki na sąsiednich terenach R w nieprzekraczalnej odległości 3 m od wskazanego na rysunku planu brzegu rzeki.
6. Ustala się zakaz lokowania reklam i innych znaków informacyjno plastycznych.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną rzeki od strony nieutwardzonej drogi eksploatacyjnej utworzonej wzdłuż rzeki, pomiędzy jej brzegiem a linia ogrodzenia.

5. Tereny komunikacji KUZ, KUD i KPJ

§ 34.

1. Wyznacza się podstawowy układ komunikacyjny oznaczony symbolami, które określają funkcję drogi:
   1) KUZ- część drogi zbiorczej;
   2) KUD- droga dojazdowa;
   3) KPJ -ciągi pieszo-jezdne.
3. Zachowuje się korytarz drogi KUZ-część drogi zbiorczej o zmiennej szerokości w obszarze planu (7,0 do 15.0m w liniach rozgraniczających).
4. Wyznacza się korytarz dla drogi KUD- droga dojazdowa o szerokości 15m w liniach rozgraniczających.
5. Zachowuje się korytarze ciągów pieszo-jeznych 1KPJ, 2 KPJ, 3KPJ, 4KPJ o szerokościach według rysunku planu.
6. W terenach KUZ i KUD ustala się odpowiednio; lokowanie urządzeń komunikacji, lokowanie urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nasadzenia zieleni, lokowanie rowów odwadniających i chodników.
7. W liniach rozgraniczających dróg, ciągów pieszo-jeznych KPJ zakazuje się lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi lub infrastruktury technicznej.

Rozdział 4
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości.

§ 35.

Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy na poziomie: 10% dla terenów M, 10% dla terenu MU i 0% dla terenów R, W i terenów komunikacji.

Rozdział 5
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 36.

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

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 38.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jarosław Piotr Hernik