UCHWAŁA NR VI/28/07
RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU
z dnia 14 marca 2007 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z dnia 10 maja 2003 r. poz. 717) oraz Uchwały Nr 78/XIV/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 24 listopada 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r. (Uchwała Nr VI/27/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie stwierdzenia zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Błonie dla terenu ograniczonego ulicą Powstańców, Sochaczewską, zachodnią i północną granicą miasta i ulicą Staszica z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr 41/X/2003 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 30 czerwca 2003 r.) Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie dla terenu ograniczonego ulicą Powstańców, Sochaczewską, zachodnią i północną granicą miasta i ulicą Staszica, zwany dalej Planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek Planu w skali 1 : 2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały,
2) rozstrzygnięcia dotyczące uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały,
3) rozstrzygnięcia dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku Planu obowiązują następujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego planem w obrębie którego obowiązują ustalenia,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) przeznaczenia obszarów – określone symbolem,
4) linie zabudowy – nieprzekraczalne,
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowanych na rysunku.

§ 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, oznaczonym symbolami o poniższej interpretacji:

a) symbol MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- usług podstawowych i warsztatu pracy właściciela, których działalność nie powoduje konieczności wprowadzenia ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 t, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami, dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,

b) symbol MN,U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków:
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów szczególnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
- użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów szczególnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług świadczonych na rzecz ludzi, które polegają na wytwarzaniu dóbr materialnych na bazie gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo itp.), a także innych usług o podobnym charakterze, usług handlu, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków Planu,

c) symbol U – tereny obiektów usługowych – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
- użyteczności publicznej w interpretacji wg przepisów szczególnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- usługowych dla usług świadczonych bezpośrednio na rzecz ludzi, polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych z gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, piekarnictwo itp.) oraz innych usług o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),
- innych, wg ustaleń szczegółowych Planu dla poszczególnych obszarów,

d) symbol P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych – należy przez to rozumieć realizację budynków i budowli, w których prowadzona jest działalność produkcyjna, usługowa lub handlowa (z wyłączeniem usług użyteczności publicznej w interpretacji wg przepisów szczególnych), magazynowa oraz składowa, z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi, gospodarczymi, garażami, miejscami postojowymi, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną),

e) symbol ZP – teren zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny zieleni, z obiektami małej architektury, alejkami, urządzeniami służącymi rekreacji wraz z miejscami postojowymi i infrastrukturą techniczną oraz możliwością realizacji

budynków mieszkalnych, jeżeli tak stanowią ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów,

f) symbol ZN,WS – teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych objęty formami ochrony przyrody (WOCHK), położony wzdłuż rzeki Utraty, wraz z fragmentami rzeki (do granic administracyjnych miasta) – należy przez to rozumieć tereny, gdzie obowiązują uwarunkowania ustanowione rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego odnośnie sposobu zagospodarowania Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

g) symbol ZP,WS – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni i wód otwartych (istniejących zbiorników wodnych) z urządzeniami rekreacji, również wodnej, małą architekturą, obiektami usługowymi (np. małej gastronomii), budynkami pomocniczymi służącymi w/w funkcji oraz infrastrukturą techniczną,

h) symbol ZC – teren cmentarza,

i) symbol ZCz – teren cmentarza zamkniętego,

j) symbol WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Rokitnica,

k) symbol K – teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej,

a) symbol R – tereny rolnicze – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących, bądź realizację nowych budynków:
- produkcyjnych, gospodarczych i mieszkalnych w siedliskach rolniczych, służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- utrzymanie już istniejących na tym terenie budynków, zgodnie z ich przeznaczeniem,
- pozostawienie gruntów w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym,

ł) symbol KDg, KDl, KDd – tereny dróg publicznych, służących obsłudze terenów objętych Planem oraz terenów sąsiednich,

3) linii zabudowy nieprzekraczalnej – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki lub zespołu działek, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania,

4) powierzchni terenu biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację,

5) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane,

6) dopuszczeniu – oznacza to możliwość rozwiązań lub realizacji określonej dopuszczonej formy zagospodarowania w danym terenie przy spełnieniu pozostałych warunków Planu.

§ 5. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, dla obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

a) symbol MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) symbol MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
c) symbol U – tereny obiektów usługowych,
d) symbol P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i obiektów usługowych,
e) symbol ZP – tereny zieleni urządzonej,
f) symbol ZN,WS – tereny zieleni naturalnej objęte formami ochrony przyrody i wód powierzchniowych śródlądowych,
g) symbol ZP,WS – tereny zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych,
h) symbol ZC – teren cmentarza,
i) symbol ZCz – teren cmentarza zamkniętego,
j) symbol WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
k) symbol K – teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej,
l) symbol R – tereny rolnicze,
ł) symbol KDg, KDl, KDd – tereny dróg publicznych /droga główna, droga lokalna, droga dojazdowa;

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) nowa zabudowa winna nawiązywać do charakteru istniejącej w danym terenie zabudowy w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość kompozycyjno – przestrzenną, przy uwzględnieniu wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalno-przestrzennych,
2) 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.

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

1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska, zapewniających ochronę elementów środowiska - takich jak gleby, wody powierzchniowe i podziemne oraz powietrze - przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń ustalonych zgodnie z przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenu;
2) 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;
3) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej (w tym usług podstawowych) i produkcyjnej, winno zamykać się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych w tym zakresie dla funkcji określonych w terenach lub obiektach sąsiednich;
4) w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (położonego wzdłuż rzeki Utraty) obowiązują zasady zagospodarowania określone w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego (Rozp. Wojewody Warszawskiego z dnia 27.09.1997 r., Dz. Urz. Woj. Warsz. z dnia 16.09.1997r. poz. 149 zmienione Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3.08.2000 r., Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 poz. 911); w obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje zakaz

lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze, zakaz prowadzenia działań mogących spowodować obniżenie się poziomu wód gruntowych i zakaz naruszania naturalnego charakteru brzegu wód otwartych, oraz istnieje obowiązek zachowania charakterystycznej dla danego obszaru flory i fauny, i in.;

5) ustala się zachowanie dostępności do rzeki Utraty i Rokitnicy oraz rowów melioracyjnych w celu konserwacji i zachowania w pełnej sprawności melioracyjnej; ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy – 20,0 m od górnej krawędzi koryta rzeki Utraty, 5,0 m od górnej krawędzi koryta rzeki Rokitnicy i od górnych krawędzi niecek zbiorników wodnych oraz 3,0 m od górnych krawędzi koryta rowów;
6) wzdłuż rzeki Rokitnicy ustala się zachowanie pasa zieleni o szerokości po 5,0 m od górnych krawędzi jej koryta, jako ciągu przyrodniczego o znaczeniu lokalnym;
7) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni terenu biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej; dopuszcza się zmniejszenie powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach już zainwestowanych o 20% w przypadku realizacji nowej inwestycji, niezależnie od ustaleń określonych dla poszczególnych terenów;
8) na etapie realizacji drogi głównej KDg, w liniach rozgraniczających drogi należy zrealizować urządzenia techniczne chroniące tereny przylegające do linii rozgraniczającej drogi przed uciążliwościami akustycznymi i zanieczyszczeniem powietrza.

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

1) w obrębie terenu opracowania Plan ustala ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 57-62/4, 6, 7, 41, 53), w formie stref ochrony konserwatorskiej, określonych na rysunku Planu symbolem i oznaczonych numerami: 57-62/4, 57-62/6, 57-62/6a, 57-62/7, 57-62/41, 57-62/53,

a) na obszarze strefy 57-62/6, obejmującej część obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1161 dnia 10.01.1974 r., plan ustala:
   - zakaz wznoszenia obiektów budowlanych, prowadzenia robót budowlanych, poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód a także prowadzenia innych działań naruszających istniejący stan zabytku, z wyjątkiem badań archeologicznych, prowadzonych za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,

b) na obszarze stref 57-62/4, 57-62/6a, 57-62/7, 57-62/41, 57-62/53 Plan ustala:
   - obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych,
   - obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód,
   - obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji, po uprzednim uzyskaniu od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;

2) na terenie objętym opracowaniem znajdują się obiekty: cmentarz żydowski przy ul. Polnej (wpisany do rejestru zabytków pod nr 1386 z 26.07.89r.) oraz budynki przy ul. Sochaczewskiej 36, 10, 2 ujęte w ewidencji, w odniesieniu do których wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzyskania zgody wojewódzkiego konserwatora

zabytków.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w obszarze objętym granicami niniejszego Planu występującymi przestrzeniami publicznymi są tereny komunikacji - drogi publiczne i parkingi, oraz tereny cmentarzy, zieleni urządzonej i wód otwartych;
2) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny przeznaczone pod ulice (na warunkach zarządzającego ulicą), z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych; dopuszcza się możliwość przebudowy i modernizacji istniejących sieci, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami;
3) w przestrzeni publicznej (z wyłączeniem terenu cmentarzy i wód otwartych) Plan ustala:
   a) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów handlowych i usługowych, elementów małej architektury oraz nośników reklamowych na słupach, za zgodą zarządzającego terenem (z wyłączeniem obiektów handlowych w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej), o ile ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
   b) ustala się zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu;
4) gabaryt tymczasowych obiektów handlowych i usługowych ustala się na max. 15 m^2 powierzchni zabudowy i maksymalnej wysokości 3,0 m w kalenicy od p.t., dach wielospadowy o nachyleniu 10° - 30°; wielkość wolno stojących nośników reklamowych ustala się na max. 4,0 m^2 powierzchni reklamowej i max. 4,0 m wysokości od p.t..

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

1. Ustalenia ogólne

1) usytuowanie obiektów względem ulic obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu; odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulic o symbolach KDl i KDd ustala się na 6,0 m, od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu KDg na 10,0m, od linii rozgraniczającej drogi krajowej Nr2 (nie objętej niniejszym Planem, a przylegającej do granicy opracowania) 10,0 m, zgodnie z rysunkiem Planu i ustaleniami dla poszczególnych terenów; nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne ustala się na 4,0 m;
   w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym zarysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ulicy;
   usytuowanie obiektów budowlanych od górnej krawędzi koryt rowów przyjmuje się na min. 3,0 m, od górnej krawędzi koryta rzeki Utraty – min. 20,0 m, od górnych krawędzi koryta rzeki Rokitnicy i niecek zbiorników wodnych – min. 5,0 m;
2) odległość zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien wody pitnej i do potrzeb gospodarczych od granic cmentarza czynnego powinna wynosić co najmniej 150,0 m, odległość ta może być zmniejszona do 50,0 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50,0 do 150,0 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki

korzystające z wody są do tej sieci podłączone; w uzasadnionych przypadkach sytuowanie w/w budynków w terenie położonym w odległości mniejszej niż 50,0 m od granic cmentarza czynnego - na warunkach właściwego terytorialnie państwowego powiatowego inspektora sanitarnego;

3) ogrodzenia od strony dróg (ulic) należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia na odcinku wjazdowej do 5,0 m w głąb działki;
4) ustala się zakaz stawiania od strony ulic ogrodzeń betonowych prefabrykowanych;
5) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic - 1,6 m n.p.t.;
6) dopuszcza się adaptację, modernizację, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących obiektów pod warunkiem, że ich użytkowanie jest lub będzie zgodne z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi warunkami niniejszego Planu; dopuszcza się również rozbiórkę istniejących obiektów, zgodnie z zapotrzebowaniem i koncepcją nowego zagospodarowania działek;
7) ustala się zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m^2;
8) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań ulic zgodnie z przepisami szczególnymi;
9) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług MN,U ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących; w przypadku działek o szerokości mniejszej i równej 16,0 m na terenach MN i MN,U dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości min. 1,5 m od granicy, przy spełnieniu wymogów przepisów obowiązujących (odnośnie kształtowania zabudowy bezpośrednio przy granicy i w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką);
   w pozostałych przypadkach lokalizacja zgodnie z przepisami szczególnymi;
10) usytuowanie innych budynków niż mieszkalne w stosunku do granic i zabudowy na sąsiedniej działce zgodnie z przepisami szczególnymi, jeżeli ustalenia dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

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

1) tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- w bryle budynku mieszkalnego mogą być realizowane usługi podstawowe i warsztaty pracy właściciela,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 50% pow. ogólnej działki,
- dachy budynków mieszkalnych wolno stojących wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 30^0,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości min. 1,5 m od tej granicy przy spełnieniu wymogów przepisów obowiązujących (odnośnie kształtowania zabudowy bezpośrednio przy granicy i w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką),
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach

zarządzającego siecią,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- fragmenty terenów 5MN i 6MN położone są w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej nr 57-62/4 – na w/w terenie obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 1 lit. b tekstu Planu,
- tereny o symbolu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN są zmeliorowane – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 pkt 5 tekstu Planu;

2) tereny o symbolu 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,4 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- w bryle budynku mieszkalnego mogą być realizowane usługi podstawowe i warsztaty pracy właściciela,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 50% pow. ogólnej działki,
- dachy budynków mieszkalnych wolno stojących wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 30^0,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości min. 1,5 m od tej granicy przy spełnieniu wymogów przepisów obowiązujących (odnośnie kształtowania zabudowy bezpośrednio przy granicy i w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką),
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- tereny o symbolu 10MN, 11MN, 12MN i południowa część terenu 13MN są zmeliorowane – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia wg § 14 ust. 4 pkt 5 tekstu Planu;

3) tereny o symbolu 14MN, 15MN

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- w bryle budynku mieszkalnego mogą być realizowane usługi podstawowe i warsztaty pracy właściciela,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 50% pow. ogólnej działki,
- istniejące gospodarstwo ogrodnicze (na terenie 14MN) przeznacza się do zachowania, z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji,
- istniejący budynek mieszkalny wielorodzinny (na terenie 15MN) przeznacza się do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i modernizacji, bez prawa nadbudowy; przeznacza się do zachowania również istniejący na tym terenie

kompleks garażowy,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 30^0,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości min. 1,5 m od tej granicy przy spełnieniu wymogów przepisów obowiązujących (odnośnie kształtowania zabudowy bezpośrednio przy granicy i w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką),
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią;

1) tereny o symbolu 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- w bryle budynku mieszkalnego mogą być realizowane usługi podstawowe i warsztaty pracy właściciela,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 50% pow. ogólnej działki,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 30^0,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości min. 1,5 m od tej granicy przy spełnieniu wymogów przepisów obowiązujących (odnośnie kształtowania zabudowy bezpośrednio przy granicy i w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką),
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV na terenie 18MN (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- fragmenty terenów 22MN, 23MN, 25MN i 26MN położone są w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej nr 57-62/7, fragmenty terenów 19MN i 28MN położone są w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej nr 57-62/6a – na w/w terenach obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 1 lit. b tekstu Planu;

2) tereny o symbolu 16MN, 35MN, 36MN, 37MMN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, dopuszcza się piwnice,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- w bryle budynku mieszkalnego mogą być realizowane usługi podstawowe i warsztaty pracy właściciela,

- powierzchnia biologicznie czynna min. 50% pow. ogólnej działki,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0, budynków gospodarczych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10^0 do 30^0,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią lub w odległości min. 1,5 m od tej granicy przy spełnieniu wymogów przepisów obowiązujących (odnośnie kształtowania zabudowy bezpośrednio przy granicy i w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką),
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- część terenu 41MN położona w strefie 50 m od cmentarza, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w § 10 ust. 1 pkt 2 tekstu Planu;

6) tereny o symbolu 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do trzech kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- obiekty usługowe i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności, o wysokości nie przekraczającej 10,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 5,5 m w kalenicy n.p.t.
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- dopuszcza się funkcjonowanie usług w bryle budynków mieszkalnych lub jako wolnostojące budynki usługowe,
- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji tylko usługowej,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni ogólnej działki budowlanej – dla działek o funkcji mieszkalnej i usługowej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 40% pow. ogólnej działki – dla działek o funkcji mieszkalnej i usługowej,
- dla działek o funkcji jedynie usługowej dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 60%, a powierzchnię biologicznie czynną działki należy utrzymać na poziomie minimum 30%,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych usługowych i produkcyjnych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji,
- oddziaływanie uciążliwości wynikających z prowadzonej działalności usługowej winno zamykać się w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny i nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 220 kV i 15 kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,

- na terenie 3MN,U istniejący zakład mleczarski przeznacza się do zachowania z możliwością rozbudowy i modernizacji,
- na terenie 2MN,U znajduje się budynek (przy ul. Sochaczewskiej 36)oraz na terenie 4MN,U znajdują się dwa budynki (przy ul. Sochaczewskiej 10 i 2) ujęte w ewidencji konserwatorskiej, w odniesieniu do których obowiązują zasady określone w § 8 pkt 2 tekstu Planu,
- teren o symbolu 1MN,U jest zmeliorowany – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 pkt 5 tekstu Planu;

1) teren o symbolu U

a) przeznaczenie – teren zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejący obiekt przeznacza się do zachowania z możliwością rozbudowy, przebudowy i modernizacji – zgodnie z funkcją terenu,
- obiekty usługowe z zakresu: oświaty, kultury, turystyki, gastronomii, hoteli, straży pożarnej, poczty i usług innych,
- obiekty o wysokości nie przekraczającej 12,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 30% pow. ogólnej działki,
- dachy jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30°,
- oddziaływanie uciążliwości wynikających z prowadzonej działalności usługowej winno zamykać się w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny i nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem;

8) teren o symbolu 1P,U

a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- obiekty produkcyjne i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności,
- obiekty usługowe o wysokości nie przekraczającej 12,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 70% powierzchni ogólnej działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%,
- dachy budynków jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji,
- oddziaływanie uciążliwości wynikających z prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej winno zamykać się w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny i nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią;
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- na terenie 1P,U znajdują się dwie strefy ochrony konserwatorskiej - nr 57- 62/53 i część 57- 62/41 – na w/w terenie obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 1 lit b tekstu Planu,
- teren 1P,U położony jest częściowo w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania określone w

rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego (Rozp. Wojewody Warszawskiego z dnia 27.09.1997 r., Dz. Urz. Woj. Warsz. z dnia 16.09.1997r. poz. 149 zmienione Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 117 z dnia 3.08.2000 r., Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 poz. 911); zgodnie z rozporządzeniem dopuszcza się remonty i modernizacje budynków i budowli, które powstały przed wejściem w życie rozporządzenia lub w trakcie jego obowiązywania, pod warunkiem zachowania funkcji dotychczasowej lub zmiany ich przeznaczenia zgodnie z treścią rozporządzenia w dniu wejścia w życie planu,
- zakazuje się lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20,0 m od brzegu (górnej krawędzi skarpy) rzeki Utraty,
- dopuszcza się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt,
- zakazuje się budowy ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m od górnej krawędzi koryta rzeki Utraty,
- teren o symbolu 1P,U jest częściowo zmeliorowany – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 pkt 5 tekstu Planu;

9) tereny o symbolu 2P,U, 4P,U, 6P,U, 7P,U

a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- obiekty produkcyjne i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności,
- obiekty usługowe i produkcyjne o wysokości nie przekraczającej 12,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 70% powierzchni ogólnej działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20%,
- dachy budynków jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji,
- oddziaływanie uciążliwości wynikających z prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej winno zamykać się w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny i nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV i 220 kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej słupowej lub kontenerowej, dostępnej z drogi publicznej lub wewnętrznej, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- tereny o symbolu 2P,U, 4P,U są w części lub całości zmeliorowane – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 pkt 5 tekstu Planu;

10) teren o symbolu 3P,U, 5P,U

a) przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów usługowych,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- obiekty produkcyjne i inne niezbędne do ich funkcjonowania o gabarytach odpowiadających wymogom technologicznym dla prowadzonej działalności,
- obiekty usługowe o wysokości nie przekraczającej 12,0 m w kalenicy od poziomu terenu,
- dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wydzielenie lokalu mieszkalnego w budynku związanym z prowadzoną

działalnością, jako miejsce zamieszkania właściciela,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych– 1,4 m n.p.t.,
- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do trzech kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20º do 45º, dachy budynków gospodarczych usługowych i produkcyjnych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- powierzchnia zabudowy nie przekraczająca 60% powierzchni ogólnej działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%,
- dachy budynków jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30°,
- współistnienie obok siebie funkcji zgodnie z przeznaczeniem nie powinno się wzajemnie wykluczać, funkcja wprowadzona jako druga nie powinna kolidować i ograniczać funkcjonowania już istniejącej inwestycji,
- oddziaływanie uciążliwości wynikających z prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej winno zamykać się w granicach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny i nie przekraczać na tej granicy norm dopuszczalnych,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV i 220 kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- teren o symbolu 3P,U jest zmeliorowany – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 pkt 5 tekstu Planu;

11) teren o symbolu ZP

a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zachowanie terenu zieleni w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV,
- ustala się zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- dopuszcza się wprowadzenie nowej zieleni niskiej i wysokiej,
- dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury z alejkami i urządzeniami terenowymi służącymi rekreacji, urządzenie boisk osiedlowych,
- fragment terenu ZP znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej nr ewid. 57-62/6a – na terenie w/w strefy obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 1 lit. b tekstu Planu,

12) teren o symbolu ZN,W

a) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej i wód powierzchniowych śródlądowych objęty formami ochrony przyrody (WOCHK), położony wzdłuż rzeki Utraty, wraz z fragmentami rzeki (do granic administracyjnych miasta),
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, gdzie obowiązują zasady zagospodarowania określone w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego (Rozp. Wojewody Warszawskiego z dnia 27.09.1997 r., Dz. Urz. Woj. Warsz. z dnia 16.09.1997r. poz. 149 zmienione Rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego Nr 117 z dnia 3.08.2000 r., Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 poz. 911); opisane w § 7 ust.4 tekstu Planu,
- zakazuje się lokalizacji budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20,0 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6,0 m od górnej krawędzi koryta rzeki Utraty,
- dopuszcza się wprowadzenie urządzeń służących sportowi i rekreacji (boiska, korty tenisowe, tory łyżworolkowe, ścieżki zdrowia),
- dopuszcza się lokalizację małych parterowych obiektów budowlanych na potrzeby sportu i rekreacji, gastronomii i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do

100m^2,
- dopuszcza się wprowadzenie małej architektury, urządzenie alejek utwardzonych oraz ścieżki rowerowej,
- powierzchnia zabudowy działki maksymalnie 20%,
- powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 70%,
- dopuszcza się grodzenie działek w sposób umożliwiający migrację drobnych zwierząt,
- fragment terenu ZN,W znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej - grodzisko z XII-XIV w (nr ewid. AZP 57-62/6, nr rej. zabytków A-1161) – na terenie w/w strefy obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 1 lit. a tekstu Planu,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220 kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie inne działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią;

13) teren o symbolu ZP,WS

a) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej i wód otwartych,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się wprowadzenie urządzeń służących sportowi i rekreacji (boiska, korty tenisowe, wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych w celach rekreacyjnych),
- dopuszcza się lokalizację małych parterowych obiektów budowlanych na potrzeby sportu i rekreacji, gastronomii i handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 100m^2,
- dopuszcza się wprowadzenie elementów małej architektury oraz urządzenie spacerowych alejek utwardzonych,
- dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych na potrzeby w/w funkcji w ilości 20 miejsc na 1000 m^2 powierzchni użytkowej wszystkich obiektów,
- powierzchnia zabudowy działki maksymalnie 40%,
- powierzchnia biologicznie czynna działki minimum 50%;

14) teren o symbolu 1ZP, 2ZP, 3ZP

a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- ustala się zachowanie i realizację zieleni niskiej i wysokiej z możliwością wprowadzania elementów małej architektury,
- dopuszcza się na warunkach ustaleń § 10.ust.1 pkt 2 budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do trzech kondygnacji oraz dachach wielospadowych o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0 z usługami i parterowymi budynkami gospodarczymi i garażami,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki, a powierzchnia biologicznie czynna min. 40% powierzchni działki;

15) teren o symbolu ZC

a) przeznaczenie – teren istniejącego cmentarza,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zachowanie dotychczasowej funkcji,
- ustala się zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- zakazuje się wprowadzenia obiektów nie związanych z funkcją cmentarza;

16) teren o symbolu ZCz

a) przeznaczenie – teren cmentarza zamkniętego,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- obiekt wpisany do rejestru zabytków (nr 1386 z 26.07.89 r.),
- na terenie cmentarza obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 2 tekstu Planu;

17) teren o symbolu WS

a) przeznaczenie – teren wód otwartych – rzeka Rokitnica,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- zakaz zabudowy nie związanej z gospodarką wodną i obsługą cieków wodnych,
- zakaz zasypywania i zanieczyszczania cieków,
- przebudowa cieków wodnych oraz wszelkie inwestycje w zakresie przekrycia, budowli komunikacyjnych, odprowadzenia ścieków deszczowych do rzeki wymagają uzgodnienia z właściwym terytorialnie Zarządem Gospodarki Wodnej;

18) teren o symbolu 1K i 2K

a) przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury technicznej – kanalizacyjnej

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- teren zainwestowany - istniejąca pompownia strefowa na sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się modernizację, przebudowę sieci i urządzeń zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem;

19) teren o symbolu R

a) przeznaczenie – tereny rolnicze,

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się adaptację istniejących budynków zgodnie z ich przeznaczeniem,
- dopuszcza się zachowanie, rozbudowę i budowę budynków służących do prowadzenia działalności rolniczej i ogrodniczej w ramach istniejących siedlisk rolniczych, w tym zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszcza się lokalizację nowych siedlisk rolniczych w gospodarstwach rolnych o powierzchni powyżej 1 ha,
- w nowo powstałych siedliskach rolniczych dopuszcza się lokalizację budynków produkcyjnych, mieszkalnych i gospodarczych służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego, z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- wysokość budynków mieszkalnych do trzech kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 10,0 m w kalenicy n.p.t.,
- maksymalny poziom podłogi parteru budynków mieszkalnych – 1,4 m n.p.t.,
- maksymalny poziom posadzki parteru budynków gospodarczych 0,5 m n.p.t.,
- powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 70% pow. ogólnej działki,
- dachy budynków mieszkalnych wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, dachy budynków gospodarczych i produkcyjnych jedno lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10° do 30°,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych 15kV (wg rysunku Planu) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne należy przeprowadzać na warunkach zarządzającego siecią,
- teren o symbolu R jest zmeliorowany – na terenach zmeliorowanych obowiązują ustalenia § 14 ust. 4 pkt 5 tekstu Planu;

20) teren o symbolu KDg

a) przeznaczenie – teren drogi publicznej - droga główna,

a) zasady i warunki zagospodarowania:

- odcinek drogi głównej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 579,
- szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20,0 do 50,0 m (łącznie z parkingiem przy terenie 1P,U) wg rysunku Planu,

- na etapie modernizacji drogi, w liniach rozgraniczających należy zrealizować urządzenia techniczne chroniące tereny przylegające do linii rozgraniczającej drogi przed uciążliwościami akustycznymi i zanieczyszczeniem powietrza,
- ustala się, że szerokość jezdni i chodników zostanie określona w projekcie technicznym modernizacji drogi,
- dopuszcza się użytkowanie istniejących zjazdów do posesji,
- tworzenie nowych zjazdów – w uzgodnieniu z zarządzającym drogą,
- dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi.

21) tereny o symbolu 1KDl, 2KDl

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - drogi lokalne,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających:
- 1KDl – 12,0 m,
- 2KDl – 20,0 m,
- ewentualne poszerzenia pasa drogowego do wymaganych parametrów symetrycznie względem osi jezdni,
- szerokość jezdni wg stanu istniejącego,
- dopuszcza się obustronne pobocza i rowy odwadniające, oraz chodniki.

22) tereny o symbolu 1KDd ÷ 35KDd

a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe.
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- szerokość w liniach rozgraniczających:
- 1KDd, 6KDd, 15KDd, 16KDd, 17KDd, 19KDd, 21KDd, 22KDd, 24KDd, 31KDd – 12,0m
- 2KDd, 3KDd, 4KDd, 5KDd, 7KDd, 13KDd, 14KDd, 18KDd, 20KDd, 25KDd, 26KDd, 27KDd, 28KDd, 33KDd, 34KDd, 35KDd – 10,0 m,
- 8KDd, 9KDd, 10KDd, 11KDd, 12KDd, 29KDd, 30KDd, 32KDd – 8,0 m,
- 23KDd – 6,0 m,
- placyki manewrowe i poszerzenia wg rysunku Planu,
- ewentualne poszerzenia pasa drogowego do wymaganych parametrów symetrycznie względem osi jezdni,
- szerokość jezdni min. 4,5 m,
- dopuszcza się obustronne pobocza i rowy odwadniające, oraz chodniki dwustronne lub jednostronne,
- fragment drogi o symbolu 5KDd znajduje się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej nr ewid. 57-62/4,
  fragmenty dróg o symbolu 14KDd, 16KDd, 17KDd i 19KDd znajdują się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej nr ewid. 57-62/7,
  fragmenty dróg o symbolu 14KDd i 21KDd znajdują się w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej nr ewid. 57-62/6a – na terenie w/w strefy obowiązują zasady ustalone w § 8 pkt 1 lit. b tekstu Planu.

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

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

1) dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania wartości użytkowych powstałych po podziale części, zgodnych z przeznaczeniem oraz warunkami i zasadami zagospodarowania określonymi niniejszą Uchwałą;

2) nowo wydzielane działki budowlane dla zabudowy mieszkaniowej o szerokości min. 20,0 m i wielkości powierzchni min. 800 m^2, dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wielkość działki powinna być dostosowana do charakteru i potrzeb prowadzonej działalności, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 20,0 m i min. powierzchni 600 m^2,
3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na 20 - 90° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach,
4) dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach zmniejszenie ustalonych wielkości nowo wydzielonych działek do 5 %),
5) nowo wydzielone działki jak i części pozostałe po podziale powinny mieć zapewniony dojazd z dróg określonych Planem lub przylegających (a nie objętych Planem) lub po wydzieleniu dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m; dopuszcza się dostęp do drogi za pomocą sięgaczy o szerokości w liniach rozgraniczających min. 5,5 m, jeśli ich długość wynosi nie więcej niż 60 m.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy.

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

1. Ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
   1) drogi publiczne określone i proponowane niniejszym Planem,
   2) drogi wewnętrzne nie określone niniejszym Planem, wydzielane wg potrzeb na etapie podziału nieruchomości,
   3) drogi publiczne przylegające do terenów, nie objęte niniejszym Planem,
   4) szerokość dróg publicznych określonych symbolami, oraz istniejących nie określonych symbolami - zgodnie z rysunkiem planu.

2. Powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze objętym opracowaniem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogę krajową nr 2 relacji Warszawa – Poznań (ul. Sochaczewska i Powstańców), drogę wojewódzką nr 579 relacji Grodzisk Mazowiecki – Leszno (ul. Modlińska) oraz ulice: Lesznowską i Passowską.

3. Ustala się obowiązek wyposażenia usług w miejsca postojowe dla samochodów w ilości uzależnionej od charakteru usługi; dla funkcji usługowej na każde 50 m^2 powierzchni min. 1 stanowisko; dla zabudowy jednorodzinnej ustala się min. 2 miejsca postojowe na jeden dom; potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej.

4. Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:
   1) sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację (w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego drogą) z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości ich przebudowy i modernizacji, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami,
   2) lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu,
   3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń

infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi,

4) jeżeli przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej koliduje z projektowaną zabudową dopuszcza się ich przełożenie na warunkach zarządzającego daną siecią,
5) na terenach zmeliorowanych ustala się, że zagospodarowanie tych terenów powinno odbywać się wyłącznie po przebudowie bądź likwidacji istniejącej sieci drenarskiej w uzgodnieniu i na warunkach właściwego terytorialnie Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

5. Zaopatrzenie w wodę:
ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej na warunkach zarządzającego siecią; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć.

6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
1) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych i deszczowych z terenów utwardzonych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych,
2) ustala się, że ścieki sanitarne będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządzającego siecią; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się warunkowo odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wywozem ich na zlewnię przy oczyszczalni; z chwilą realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się nakaz podłączenia do w/w sieci kanalizacji sanitarnej,
3) ścieki technologiczne przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
4) wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz do kanalizacji deszczowej odprowadzania ścieków sanitarnych i technologicznych,
5) odprowadzenie ścieków deszczowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z przyjętą koncepcją kanalizacji deszczowej wraz z oczyszczeniem wód przed zrzutem ich do odbiornika,
6) wody deszczowe z utwardzonych terenów produkcyjnych przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia,
7) powierzchniowe odprowadzenie wód deszczowych do gruntu wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN wolnostojących, lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzającego siecią,
2) dopuszcza się modernizację i przebudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych przy zapewnieniu dostępności od ulicy kołowej publicznej lub wewnętrznej,
3) w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznych, zgodnie z rysunkiem Planu, obowiązuje zakaz sytuowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z zarządzającym siecią;

zasięg oddziaływania linii elektroenergetycznej:
15kV obejmuje pas terenu po 6,0 m od osi linii w obie strony,
220 kV obejmuje pas terenu po 34,0 m od osi linii w obie strony.

8. Telekomunikacja:
ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną na warunkach zarządzającego siecią.

9. Zaopatrzenie w gaz:
ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego na warunkach zarządzającego siecią, lub ze źródeł lokalnych.

10. Zaopatrzenie w energię cieplną:
1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z źródeł indywidualnych ciepła, (z preferencją dla ekologicznych czynników grzewczych: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, itp.), których eksploatacja powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego właściciel instalacji posiada tytuł prawny,
2) dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

11. Usuwanie odpadów:
1) ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz przez wyspecjalizowane firmy do zakładu utylizacji lub na wysypisko śmieci na podstawie umów, zgodnie z przyjętym programem gospodarki odpadami,
2) docelowo ustala się realizację systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich gromadzenia z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne,
3) ustala się zasadę, że ewentualne niebezpieczne odpady powstałe w wyniku prowadzonej działalności produkcyjnej i usługowej podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki działające w oparciu o przepisy szczególne.

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

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu dla terenów o symbolach KDg; KDl; KDd; WS; K; ZC; ZCz; R; ZP; ZP,WS; ZN,WS w wysokości - 0%, dla obszarów o symbolu MN; MN,U w wysokości 10%, dla obszarów o symbolu U; P,U w wysokości – 20%.

§ 17. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Błonie.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady
/-/ Piotr Jakub Pniewski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BŁONIE

Dla terenu ograniczonego ulicą Powstańców, Sochaczewską, zachodnią i północną granicą miasta, ulicą Staszica

rysunek planu

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 DO UCHWAŁY NR VI/28/07 RADY MIEJSKIEJ W BŁONIU Z DNIA 14 marca 2007 r.

SKALA 1: 2000

PRZEWODNICZĄCY RADY

Piotr Jakub Pawlewski