projekt

Uchwała Nr ……/……/11
Rady Miejskiej w Błoniu
z dnia …… 2011 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm. [1)]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm. [2)]) oraz uchwały Nr LIII/368/10 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 9 lipca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie uchwalonym uchwałą Nr 41/X/03 Rady Miejskiej w Błoniu dnia 30 czerwca 2003 r.

Rada Miejska w Błoniu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie, zwany dalej w treści niniejszej uchwały planem, obejmujący działkę nr ew. 147, położoną we wsi Błonie przy ulicy Bieniewickiej stanowiący zmianę części obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś uchwalonego uchwałą Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r., opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z dnia 6 listopada 2007 r. Nr 222, poz. 6393.

2. Granice obszaru objętego planem wyznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami, są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 –stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

[1)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr157, poz. 1241 z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675 oraz z 2011r.Nr 21, poz. 113.

[2)] zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 88, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804 , Nr 130 poz. 871, Nr 155 poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 139.

oraz zasadach ich finansowania- stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem;

   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

   3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

   4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;

   5) linie zabudowy nieprzekraczalne.

3. Oznacza się na rysunku planu elementy ustanowione na podstawie przepisów odrębnych:
   1) tereny zmeliorowane;

   2) pas technologiczny napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. W planie określa się:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

   3) zasady ochrony środowiska i przyrody;

   4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

   5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

   6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

   7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia: zasad ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych; terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

3. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
   1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie;

   2) **działce inwestycyjnej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zespół działek, lub część działki przewidzianej do wydzielenia, na których realizuje się inwestycję objętą jednym, ewentualnie etapowym pozwoleniem na budowę;

   3) **ekologicznych paliwach –** należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie, czyli należą do odnawialnych źródeł energii;

   4) **kogeneracji –** należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie Prawo energetyczne;

   5) **kwalifikacji terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku** – należy przez to rozumieć zróżnicowany poziom hałasu dla różnych rodzajów terenów w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

   6) **linii rozgraniczającej**- należy przez to rozumieć granice terenów przedstawione na rysunku planu, dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

   7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu lub linię ustaloną, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynku od linii rozgraniczającej drogi, od innych obiektów lub granic działki, która może być przekroczona, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, tarasów na kolumnach, okapów i nadwieszeń wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,5m oraz elementów wejść do budynków (schodów zewnętrznych, ramp);

8) **maksymalnej powierzchni zabudowy** –należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnie terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej w stanie wykończonym; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), ganki, werandy; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki- wyrażoną jako procentowy udział w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej;

9) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu jezdni drogi , podanego na podkładzie mapowym, położonego przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Ustalenie nieprzekraczalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

10) **nośnikach reklamowych** - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej;

11) **obszarze planu**– należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;

12) **odnawialnych źródłach energii** – należy przez to rozumieć źródła zdefiniowane w przepisach Prawa energetycznego;

13) **pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej** - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych;

14) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

15) **powierzchni biologicznie czynnej**– należy przez to rozumieć część działki budowlanej lub inwestycyjnej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, nieutwardzona - wyrażoną jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni

towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, powierzchniowe uprawy, a także parkingi zielone. W szczególności za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się: zieleni projektowanej na dachach i ścianach: budynków, budowli nadziemnych i podziemnych;

16) **powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc postojowych** -należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

17) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

18) **rysunku planu –** należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

19) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania oznaczoną na rysunku planu– symbolem literowym i cyfrowym wyróżniającym go spośród innych terenów albo tylko symbolem literowym;

20) **uchwale –** należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Błoniu dotyczącą zagospodarowania obszaru w granicach określonych w § 1, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

21) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć zlokalizowane pod ziemią lub nad ziemią przewody (sieci) lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;

22) **usługach** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych, w których prowadzona jest działalność, służąca zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, a w szczególności: handel detaliczny, usługi zdrowia, oświaty, biura, kancelarie;

23) **ustawie –** należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

24) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub inwestycyjnej albo na terenie do powierzchni tej działki albo terenu;

25) **zgłoszeniu odpowiednim organom** – należy przez to rozumieć postępowanie zgodnie z przepisem Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z

dnia 25 czerwca 2003r. w sprawie sposobu zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. Nr 130 z 2003r. poz. 1193 z późn. zm.).

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

Rozdział 2
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MN;**

   2) teren drogi wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-W**;

   3) teren publicznej drogi zbiorczej - oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z.**

Ustala się, że teren publicznej drogi zbiorczej KD-Z przeznaczony jest do realizacji celów publicznych.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:
   1) realizację zagospodarowania i zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów oraz utrzymanie i ochronę podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej obszaru:
      a) stosowanie jednolitej kolorystyki elewacji zewnętrznych budynków, geometrii i kolorystyki dachów dla poszczególnych terenów,

      b) kształtowanie zieleni urządzonej i realizację obiektów małej architektury,

      c) kształtowanie posadzek ciągów pieszych i jezdni,

      d) określeniu zasad rozmieszczania nośników reklamowych;

   2) stworzenie podstaw do realizacji infrastruktury technicznej;

§ 8.

1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
   1) w zakresie zasad uzbrojenia terenu ustala się:
      a) nakaz lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi KD-Z i dróg KDW, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,

      b) dopuszczenie innych przebiegów w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury, w liniach rozgraniczających dróg, jeżeli nie będzie to kolidowało z zabudową i zagospodarowaniem terenu,

c) lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4kV zgodnie z potrzebami wynikającymi z projektowanych inwestycji oraz na warunkach określonych przez operatora sieci. Lokalizacja stacji może być ustalona każdorazowo (według potrzeb), bez konieczności zmiany planu,

d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, na podstawie opracowań technicznych i bez konieczności zmiany niniejszego planu, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny. Warunek ograniczenia obszaru oddziaływania obiektu nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

e) dopuszczenie, bez zmiany planu, przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,

f) projektowanie urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
   a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i na cele przeciwpożarowe z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej wodociągowej sieci, z ujęć zlokalizowanych poza obszarem planu,

   b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z ujęć własnych do celów gospodarczych, zaopatrzenia placu budowy lub na cele przeciwpożarowe;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo – komunalnych, ustala się:
   a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo -komunalnych powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu,

   b) odprowadzenie ścieków bytowo – komunalnych z obszaru planu przy pomocy sieci kanalizacji rozdzielczej do oczyszczalni w Błoniu. Dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo-tłocznych (pompowni) bez zmiany niniejszego planu;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
   a) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, z terenów MN do rowów lub ziemi w miejscu ich powstawania, w granicach działki budowlanej lub inwestycyjnej, po ich podczyszczeniu zgodnie z obowiązującymi przepisami (w przypadku takiej konieczności),

   b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni jezdni i parkingów do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu z zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych (łapacze oleju,

piaskowniki) poprzez zbiorniki akumulacyjno – retencyjne lub odparowywalne do rowu,

c) dopuszczenie odwodnienia dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne deszczowe po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych,

d) zakaz odprowadzania do kanalizacji bytowo- komunalnej wód opadowych i roztopowych;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
   a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego w obszarze planu i planowanego układu sieci z napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV oraz z istniejących poza obszarem planu lub planowanych stacji transformatorowych SN/nn wolno stojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem i z warunkami określonymi przez operatora sieci,

   b) dopuszczenie lokowania stacji transformatorowych 15/0,4kV na działkach budowlanych lub inwestycyjnych z warunkiem zapewnienia dostępności do drogi publicznej lub wewnętrznej. Lokalizacja nowych stacji nie będzie wymagała zmian niniejszego planu,

   c) zarezerwowanie w liniach rozgraniczających dróg odpowiednich korytarzy uwzględniających wymagane przepisami odległości od innych obiektów dla linii SN i nn napowietrznych lub kablowych podziemnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   a) zasilanie w gaz ziemny siecią rozbiorczą z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez operatora sieci,

   b) zachowanie (zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe) wokół gazociągów odpowiednich stref kontrolowanych lub odległości podstawowych (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu) z zakazem lokowania budynków i sadzenia drzew,

   c) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych,

   d) zasilanie w gaz według parametrów technicznych określonych przez operatora sieci, a w szczególności:
      - zachowanie minimalnych zbliżeń ogrodzeń do gazociągów średniego ciśnienia do 0,5m,
      - lokowanie otwieranych na zewnątrz szafek gazowych w linii ogrodzeń lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci;

7) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
   a) przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej oraz kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,

b) dopuszczenie zaopatrzenia w łącza telefoniczne z istniejącej centrali telefonicznej TP S.A lub innej należącej do alternatywnego operatora,.

c) dopuszczenie lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
zaopatrzenie poprzez zasilanie w szczególności: paliwem gazowym, energią elektryczną, ze źródeł geotermalnych i energii słonecznej lub paliwami ekologicznymi w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska. Dopuszcza się kominki jako dodatkowe źródło ogrzewania obiektów;

9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
a) nakaz gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnymi regulaminami,

b) nakaz lokalizowania miejsc na odpady, w tym do zbiórki selektywnej,

c) ustala się nakaz usuwania odpadów do miejsc selektywnego składowania odpadów lub z użyciem innych rozwiązań w ramach gminnego programu gospodarki odpadami.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 9.

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN** i **2MN**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu:
1) przeznaczenie podstawowe:
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z urządzeniami budowlanymi, garażami i budynkami gospodarczymi towarzyszącymi zabudowie, z zielenią urządzoną, obiektami małej architektury;

2) przeznaczenie dopuszczalne:
a) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb działki lub potrzeb lokalnych,

b) lokal usługowy wbudowany, napowietrzna linia elektroenergetyczna 15kV.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) ustala się zabudowę w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym;

2) na działce budowlanej o minimalnej powierzchni jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący z lokalem usługowym lub jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej z lokalem usługowym;

3) zabudowa gospodarcza i garaże: wolno stojące, wbudowane, dobudowane;

4) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dopuszcza się wymianę, remont, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę budynków, dostosowanie ich do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów;

5) zakazuje się lokowanie budynków w odległości mniejszej niż:
   a) 10m od linii rozgraniczającej drogi KD-Z,

   b) 5m od linii rozgraniczającej dróg KD-W,

   c) 3,5m od brzegu górnej skarpy rowów otwartych,

   d) ustalenie lit. a i b nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury;

5) dopuszcza się cofnięcie zabudowy w głąb działki i odsunięcie od linii rozgraniczającej dróg KD-Z i KD-W;

6) dopuszcza się sytuowanie budynków ze ścianą bez otworów przy granicy działki lub w odległości 1,5m od granicy sąsiedniej działki budowlanej;

7) w zakresie realizacji usług:
   a) wbudowane do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego,

   b) usługi handlu do 50m^2 powierzchni sprzedaży, o ile nie przekroczy to 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub gospodarczego;

8) ustala się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu działki budowlanej lub inwestycyjnej:
   a) maksymalną powierzchnię zabudowy do 40%,

   b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 0,8,

   c) maksymalną wysokość zabudowy:
      – 12m dla budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji,
      – 6,5m dla budynków gospodarczych lub garaży,

   e) ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,

   f) dopuszcza się posadowienie budynków do jednej kondygnacji podziemnej;

9) w zakresie geometrii dachów:
   a) ustala się dachy wielospadowe o nachyleniu połaci od 10^0 do 35^0,

   b) dopuszcza się dachy do 10°, a także montaż lukarn i okien połaciowych na dachach budynków;

10) zakresie rozwiązań materiałowych i kolorystyki elewacji budynku:
   a) nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a dachy od brązu poprzez czerwień do szarości,

   b) zakazuje się stosowania na elewacjach okładzin typu siding oraz płytek glazury;

11) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych: w obrębie działki budowlanej lub inwestycyjnej na ogrodzeniach lub elewacjach budynków. Zakazuje się umieszczania nośników reklamowych i znaków informacyjno plastycznych: w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie, a także na narożnych ścięciach linii ogrodzeń i co najmniej 1m od tego skosu w każdą stronę. Powierzchnia tablicy reklamowej na elewacji lub ogrodzeniu nie może przekraczać $1m^2$, a zakazuje się realizacji reklam w obrębie dachu budynku oraz wykraczających poza obrys budynku;

12) dopuszcza się ogrodzenia działek budowlanych z zachowaniem następujących warunków:
   a) sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg KD-Z i KD-W,

   b) sytuowanie ogrodzeń wzdłuż rowu otwartego nie bliżej niż 1,5m od górnej skarpy jego brzegu,

   c) ogrodzenia o maksymalnej wysokości 2,2m nad poziom terenu (z wyjątkiem bram i furtek), ażurowe minimum w 50%, z cokołem pełnym max do wysokości 0,6m nad poziom terenu,

   d) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek od strony dróg i rowu,

   e) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń zgodnie z rysunkiem planu wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD-W nie mniejsze niż 5m, nie mniejsze niż 10m wzdłuż linii rozgraniczającej drogi KD-Z,

   f) od strony dróg i rowu zakazuje się ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych (z wyjątkiem elementów słupów i cokołów). Zakaz dotyczy także ogrodzeń wewnętrznych pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi;

13) dopuszcza się obiekty małej architektury: w szczególności pojemniki z zielenią, słupki, murki, ławki, elementy placów zabaw, fontanny, pomniki, miejsca (obudowa) na pojemniki na śmieci.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:
   1) ustala się zachowanie, co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej lub inwestycyjnej jako powierzchni biologicznie czynnej;

   2) ustala się lokowanie usług nieuciążliwych;

   3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowo - komunalnych do wód powierzchniowych, gruntowych lub do ziemi;

   4) w celu ochrony powietrza ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych, paliwami o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;

   5) pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku przyporządkowuje się wyznaczone na rysunku planu tereny MN, do określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

   6) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu działek powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
   1) ustala się:
      a) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000m^2 dla jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego lub 750m^2 dla jednego budynku w zabudowie bliźniaczej,

      b) minimalną szerokość frontu działek budowlanych:
         - 20m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
         - 14m dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,

      c) kąt położenia granicy wydzielanych działek budowlanych do linii rozgraniczającej dróg w zakresie 60° - 120°;

   2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszych powierzchniach i szerokościach frontów niż określone w niniejszym planie, w sytuacji kiedy:
      a) wydziela się działki pod urządzenia infrastruktury technicznej, pod niepubliczne drogi wewnętrzne, pod poszerzenie dróg,

      b) działka o mniejszej niż ustalona powierzchni, powstaje w wyniku podziału w rezultacie którego, część jej powierzchni została przeznaczona pod komunikację lub infrastrukturę techniczną zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu (wynikowa działka);

3) dopuszcza się wykorzystanie dla celów budowlanych działek wydzielonych na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych, pod warunkiem stosowania określonych planem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych w ust. 3 i 4;

4) ustala się, że każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, do drogi wewnętrznej lub do niepublicznej drogi wewnętrznej i do infrastruktury technicznej, przy czym za zgodne z planem, ustala się:
   a) minimalną szerokość działek niepublicznych dróg wewnętrznych na 8m,

   b) zapewnienie każdej nowej niepublicznej drodze wewnętrznej dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub zarezerwowanie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12.5mx12.5m dla drogi jednostronnym włączeniu dłuższej niż 60m,

   c) projektowanie skrzyżowań dróg wewnętrznych pod kątem zbliżonym do kąta prostego z narożnymi ścięciami 5m x 5m,

   d) zakaz wyznaczania niepublicznych dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek lub wyznaczania niepublicznej drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki znajduje się droga publiczna;

4) dopuszcza się wydzielenie działki rowu otwartego;

5) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
   1) na terenach zmeliorowanych ustala się:
      a) zabudowa możliwa po przebudowie lub likwidacji drenażu rolniczego,

      b) na terenie 1MN zachowuje się otwarty rów melioracyjny dla funkcji odwodnienia terenów zabudowy;

   3) oznacza się na rysunku planu część pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, który wynosi 10m - po 5m od osi linii na stronę oraz określa się pasy technologiczne wzdłuż liniowych obiektów kablowych linii 15kV na 0,5m na stronę, licząc od skrajnego przewodu oraz ustala warunki zagospodarowania i użytkowania obiektów w tym pasie:
      a) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w pasie technologicznym linii 15kV;

      b) realizacja inwestycji po trasie istniejących linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii 15kV w innych niż dotychczasowe miejscach,

      c) dopuszcza się zamianę na podziemne lub przesunięcie napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości

technicznych. W przypadku likwidacji lub przebudowy linii ograniczenia w zagospodarowaniu terenu tracą moc;

3) zakazuje się zmiany funkcji w budynkach gospodarczych i garażach na cele mieszkalne, jeżeli na działce znajduje się już budynek mieszkalny.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
   1) obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony drógi KD–W;

   2) ustala się 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny realizowane w garażu lub na działce budowlanej oraz dodatkowo 2 miejsca parkingowe na lokal usługowy.

8. Zasady obsługi w infrastrukturę techniczną określa się odpowiednio, godnie z § 8.

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

10. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 10 %.

§ 10.

1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-W.**

2. Ustala się przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa - drogi wewnętrzne z chodnikami, zielenią urządzoną, rowami odwadniającymi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   1) wyznacza się linie rozgraniczające zgodnie z rysunkiem planu;

   2) określa się minimalną szerokość pasa ruchu na 2,5m dopuszczając korekty zgodnie z przepisami odrębnymi;

   3) ustala się bezpośrednią obsługę z dróg KD-W;

   4) zakazuje się samowolnego nasypywania i obniżania powierzchni terenu drogi KD-W powyżej lub poniżej poziomu terenu działek sąsiednich, odprowadzania wód opadowych na sąsiednie działki i drogi oraz zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na tym gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, obowiązuje wydzielanie terenów KD-W zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) na terenie zmeliorowanych ustala się realizację dróg KD-W po likwidacji drenażu rolniczego;

   2) w liniach rozgraniczających dróg KD–W ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej), z komunikacją pieszą, z zielenią urządzoną, dopuszczając obiekty niezbędne na czas budowy.

4. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania urządzania i zagospodarowania terenów: nie określa się.

5. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0 %.

§ 11.

1. Wyznacza się teren części publicznej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami **KD-Z**.

2. Ustala się przeznaczenie terenu: komunikacja drogowa z chodnikiem, zielenią urządzoną, rowem odwadniającymi i urządzeniami infrastruktury technicznej publicznej drogi gminnej.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz ochrony środowiska i przyrody:
   1) wyznacza się teren drogi zbiorczej KD-Z o zmiennej szerokości zgodnie z rysunkiem planu, pod poszerzenie drogi zbiorczej KD-Z oraz jej północną linię rozgraniczającą;

   2) zakazuje się realizacji nośników reklamowych;

   3) nakazuje się ochronę pojedynczych drzew.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym obowiązuje wydzielenie terenu KD-Z zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi na rysunku planu.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, z zakazem zabudowy:
   1) realizacja drogi KD-Z możliwa po likwidacji drenażu rolniczego;

   2) na terenie KD-Z zakazuje się lokalizowania zabudowy stałej i tymczasowej z wyjątkiem obiektów niezbędnych podczas budowy drogi i infrastruktury technicznej.

6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się.

7. Określa się stawki procentowe stanowiące podstawę do ustalenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy na poziomie 0%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe.

§ 12.

Z dniem wejścia w życie planu, na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Błonie dla części wsi Błonie Wieś uchwalonego uchwałą Nr VI/32/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z dnia 6 listopada 2007 r. Nr 222, poz. 6393.

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Błonia.

§ 14.

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej gminy Błonie.