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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 – tekst jednolity z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 lutego 2015r. poz. 199 - tekst jednolity) oraz Uchwały Nr XVI/110/11 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 19 grudnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej, stwierdzając że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie i gminy Błonie" zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/71/2011 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 29 września 2011 r. Rada Miejska w Błoniu uchwala co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części m. Błonie dla obszaru którego granice wyznacza oś ul. Lesznowskiej, oś ul. Modlińskiej i północna linia rozgraniczająca ul. Sochaczewskiej, zwany dalej Planem.

§ 2. Integralną częścią uchwały są:
1) rysunek planu w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, zgłoszonych w czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;
3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały.

§ 3. Na rysunku Planu obowiązują następujące ustalenia:

1) granice obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) przeznaczenia obszarów – określone symbolem;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane w metrach na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – oznacza to nieprzekraczalną granicę przestrzennego rozwoju przeznaczenia określonego dla danego terenu oraz określonych warunków i zasad zagospodarowania przestrzennego;
2) przeznaczeniu terenu – oznacza to określone dla terenu zagospodarowanie i funkcje zabudowy, oznaczone symbolami na rysunku planu;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – oznacza to linię regulującą zabudowę danej działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, w której mogą być umieszczane fronty budynków lub ich części bez jej przekraczania, ustalenie nie dotyczy takich elementów jak schody, balkony, okapy dachu;
4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zgodnie z przepisami odrębnymi;
5) miejsca do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
6) ustaleniu – oznacza to reguły i zasady, które muszą być przestrzegane i realizowane;
7) dopuszczeniu – oznacza to reguły i zasady, które mogą być realizowane.

§ 5. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie, dla

obszaru określonego w § 1 ustala się tereny o następującym przeznaczeniu:

1) symbol MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli zabudowy jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną;

2) symbol U – tereny zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących i realizację nowych budynków i budowli usługowych w tym dla usług świadczonych na rzecz ludzi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu;

3) symbol MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
a) zabudowy jednorodzinnej w interpretacji wg przepisów odrębnych z niezbędnymi dojazdami, dojściami, zielenią i infrastrukturą techniczną,
b) usługowych w tym dla usług świadczonych na rzecz ludzi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,
c) użyteczności publicznej w interpretacji według przepisów odrębnych z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami (w tym technicznymi), budynkami gospodarczymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą techniczną;

4) symbol MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w której realizowane mogą być budynki wolnostojące służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym wydziela się więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych, z niezbędnymi do wymienionych form zagospodarowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami do parkowania, infrastrukturą techniczną i zielenią;

5) symbol MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej – należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących bądź realizację nowych budynków i budowli:
a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w której realizowane mogą być budynki wolnostojące służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, w którym wydziela się więcej niż dwa lokale mieszkalne oraz dopuszcza się wydzielenie lokali użytkowych, z niezbędnymi do wymienionych form zagospodarowania budynkami i pomieszczeniami pomocniczymi, technicznymi, gospodarczymi, infrastrukturą techniczną, garażami oraz dojściami, dojazdami, miejscami do parkowania, infrastrukturą techniczną i zielenią,
b) usługowych w tym dla usług świadczonych na rzecz ludzi z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, garażami, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

6) symbol ZPU – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni z obiektami małej architektury, alejkami, drogami rowerowymi, urządzeniami służącymi rekreacji wraz z infrastrukturą techniczną z dopuszczeniem obiektów sportu i rekreacji, kultury, oświaty, nauki, gastronomii, turystyki oraz budynków usługowych towarzyszących wymienionym funkcją z niezbędnymi do ich funkcjonowania pomieszczeniami i urządzeniami w tym technicznymi, gospodarczymi, administracyjnymi, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

7) symbol ZPw – teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych - należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny zieleni z wodą powierzchniową

oraz obiektami małej architektury, alejkami, drogami rowerowymi, urządzeniami służącymi rekreacji wraz z infrastrukturą techniczną, miejscami do parkowania, dojazdami, zielenią i infrastrukturą, przy spełnieniu pozostałych warunków planu,

8) symbol KDG – teren drogi publicznej klasy głównej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

9) symbol KDL – tereny drogi publicznej klasy lokalnej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej drogi z możliwością jej przebudowy, służącej obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do jej funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

10) symbol KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy oraz budowę nowych dróg służących obsłudze terenów objętych planem (lub terenów przyległych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, drogami rowerowymi, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

11) symbol KDW – tereny dróg wewnętrznych - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejących dróg z możliwością ich przebudowy służących obsłudze terenów objętych planem, z niezbędnymi do ich funkcjonowania miejscami do parkowania, urządzeniami infrastruktury technicznej i zielenią;

12) symbol Kx – tereny ciągów pieszych;

13) symbol WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się, że składowanie na zewnątrz budynków surowców do prowadzonej działalności i produktów powstałych w wyniku prowadzonej działalności powinno się odbywać w sposób zorganizowany i w miejscu osłoniętym od strony dróg i działek sąsiednich;
2) dla nowoprojektowanych budynków ustala się kolorystykę: dachów - brąz, czerwień i czerń oraz odcienie wymienionych kolorów, elewacji z wyłączeniem cokołu – odcienie pastelowe;
3) ustala się zakaz stawiania od strony dróg, ogrodzeń o prefabrykowanych żelbetowych przęsłach;
4) ogrodzenia od strony dróg należy sytuować w linii rozgraniczającej dróg, dopuszcza się cofnięcie ogrodzenia w głąb działki budowlanej;
5) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg 1,9 m;
6) dopuszcza się umieszczanie reklam w pasie drogowym; na terenie działek budowlanych sytuowanie reklam z ograniczeniem do wykonywanej działalności oraz powierzchni reklamowej max.1,5m^2;

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

1) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
2) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyłączeniem terenów o symbolu U, dla których nie obowiązuje powyższy zakaz, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji;
3) w obszarze niniejszego planu ustala się zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) 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;
5) ustala się, iż oddziaływanie uciążliwości, w tym akustycznej i wibracji, wynikającej z prowadzonej działalności usługowej, 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;
6) tereny o symbolu MN zalicza się do „terenów mieszkaniowych jednorodzinnych", natomiast tereny o symbolu MNU, MWU zalicza się do „terenów mieszkaniowo-usługowych", tereny o symbolu MW zalicza się do „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego" stosownie do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawo ochrony środowiska;
7) w terenach o symbolu1MNU, 2MNU, 3MNU w bezpośrednim sąsiedztwie z drogą krajową w projektowanych budynkach mieszkalnych zaleca się zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne zabezpieczające obiekty od uciążliwości akustycznej od drogi krajowej nr 92 (typu zwiększona izolacyjność okien), zgodnie z obowiązującymi normami,
8) ustala się obowiązek pozostawienia powierzchni biologicznie czynnej – określoną dla poszczególnych obszarów w % w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

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

Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu nie występują obszary, które spełniałyby rolę przestrzeni publicznych, w związku z powyższym nie ustala się wymogów kształtowania tych obszarów.

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

1. Ustalenia ogólne

1) usytuowanie budynków, z wyłączeniem stacji transformatorowych, względem dróg obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem Planu i poniższymi ustaleniami:
   a) od południowej granicy planu stanowiącej północną linię rozgraniczającą drogi krajowej nr 92 ul. Sochaczewska – 10,0m,
   b) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDG – 10,0m,
   c) od linii rozgraniczającej teren drogi o symbolu KDL– 8,0m, 6,0m, 5,0m zgodnie z rysunkiem planu,
   d) od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych o symbolu KDD– 6,0m, 5,0m, 4,0m zgodnie z rysunkiem planu,
   e) od linii rozgraniczającej tereny dróg o symbolu KDW – 6,0m, 5,0m, 4,0m zgodnie z rysunkiem planu,
   f) od ciągów pieszych o symbolu Kx – 4,0m, 3,0m zgodnie z rysunkiem planu,
2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy odległej min. 4,0m od linii stanowiących granice dróg wewnętrznych wydzielanych w miarę potrzeb;
3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu 1ZPU w terenie o symbolu MWU - 4,0m zgodnie z rysunkiem planu;
4) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu ZPw w terenie o symbolu 2MN i 2MNU – 10,0m zgodnie z rysunkiem planu;
5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu ZPw w terenie o symbolu MWU – 6,0m i 4,0m zgodnie z rysunkiem planu;
6) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej tereny o symbolu WS - 3,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
7) w przypadku istniejących budynków wykraczających poza ustaloną Planem nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę w obecnym

obrysie budynku, a rozbudowa rzutu budynku z wyłączeniem ocieplenia nie może przekroczyć nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi;

8) ustala się zakaz realizacji w obiektach budowlanych usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m^2;
9) ustala się obowiązek zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań dróg zgodnie z rysunkiem planu, chyba że rysunek planu stanowi inaczej;
10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych;
11) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1.5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
12) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej:
   a) dla terenu o symbolu MN:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 450m^2 ,
      - dla zabudowy szeregowej - 250m^2 ,
   b) dla terenu o symbolu MNU:
      - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800m^2,
      - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 450m^2 ,
      - dla zabudowy szeregowej - 250m^2 ,
      - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 900 m^2,
   c) dla terenu o symbolu U - 900m^2;
   d) dla terenu o symbolu MW - 900m^2;
   e) dla terenu o symbolu MWU - 1200m^2;
   f) dla terenu o symbolu ZPU - 900m^2;
   g) dla terenu o symbolu ZPw - 900m^2;

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

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

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- maksymalna wysokość budynków 12,0m (z ograniczeniem do trzech kondygnacji nadziemnych), z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001,
- maksymalna intensywność zabudowy 1.5,
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0, z wyłączeniem budynków gospodarczych, garażowych, dla których określa się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji obiektu, nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV,
- w przypadku istniejących obiektów przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości obiektu, nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV w terenie 2MN, 6MN z możliwością jej remontu oraz przebudowy przy zachowaniu istniejącej wysokości obiektu,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV w terenie 2MN, 6MN obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,

2) tereny o symbolu 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU, 5MNU, 6MNU, 7MNU, 8MNU, 9MNU, 10MNU, 11MNU, 12MNU:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy

usługowej

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
- dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków usługowych na działkach o funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- dopuszcza się lokal mieszkalny w budynku usługowym,
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20º do 45º, z wyłączeniem budynków usługowych, gospodarczych, garażowych, dla których określa się dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 30^0,dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji obiektu, nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV,
- w przypadku istniejących obiektów przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości obiektu, nie dotyczy obiektów zlokalizowanych w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV w terenie 6MNU, 10MNU z możliwością jej remontu oraz przebudowy przy zachowaniu istniejącej wysokości obiektu,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 220kV w terenie 6MNU, 10MNU, obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 3,
- w zasięgu oddziaływania linii elektroenergetycznej 15kV w terenie 1MNU, 2MNU obowiązują ustalenia § 14, ust. 5 pkt 4,

3) tereny o symbolu 1U, 2U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji LPG w terenie 1U z możliwością remontu, przebudowy oraz rozbudowy zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 1.5
- dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40^0 , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,

3) tereny o symbolu 3U, 4U:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej,

b) zasady i warunki zagospodarowania:
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 1.5
- dachy budynków jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40^0 , dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących

obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji obiektu,
- w przypadku istniejących obiektów przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości obiektu,

4) tereny o symbolu 1MW, 2MW:

a) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 2.1
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 20^0 do 45^0,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji obiektu,
- w przypadku istniejących obiektów przekraczających dopuszczalne parametry wysokościowe określone dla terenu, dopuszcza się ich remonty, przebudowę oraz rozbudowę przy nieprzekraczaniu istniejącej wysokości obiektu,

5) teren o symbolu MWU:

a) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się tworzenie działek o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej lub usługowej,
- maksymalna wysokość budynków 12,0m, z wyłączeniem budynków gospodarczych i garażowych, dla których maksymalna wysokość wynosi 6,0m,
- powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 1.8
- dachy budynków dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25^0 do 45^0,
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu,

6) tereny o symbolu 1ZPU, 2ZPU:

a) przeznaczenie – tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury z alejkami i urządzeniami terenowymi służącymi rekreacji,
- ustala się zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- maksymalna wysokość budynków 10,0 m,
- powierzchnia zabudowy max 40% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna intensywność zabudowy 0.001
- maksymalna intensywność zabudowy 0.9
- dachy jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 40^0, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub przekryć łukowych
- dopuszcza się remonty, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów zgodnie z parametrami określonymi dla terenu z możliwością zachowania istniejącej funkcji obiektu,

7) teren o symbolu ZPw:

a) przeznaczenie – teren zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych,
b) zasady i warunki zagospodarowania:

- dopuszcza się zachowanie istniejących zbiorników wodnych z możliwością ich przebudowy lub likwidacji,
- dopuszcza się wprowadzenie obiektów małej architektury z alejkami i urządzeniami terenowymi służącymi rekreacji,
- ustala się zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu,
- powierzchnia biologicznie czynna min 50% powierzchni działki budowlanej,
- fragment terenu o symbolu ZPw położony jest w zasięgu oddziaływania od linii elektroenergetycznej 220kV i 15kV zgodnie z rysunkiem planu - zagospodarowanie tego fragmentu terenu wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tych linii, ustalonych przepisami odrębnymi;

8) tereny o symbolu 1WS, 2WS, 3WS, 4WS:
a) przeznaczenie – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń wodnych,
- dopuszcza się poprzeczne przekrycie cieku wodnego, celem realizacji przejść i przejazdów oraz dopuszcza się przejścia infrastrukturą techniczną;

9) teren o symbolu KDG:
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy głównej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- fragment istniejącej drogi wojewódzkiej nr 579 - ul. Modlińska,
- szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0m, zgodnie z rysunkiem planu,

10) teren o symbolu 1KDL:
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- istniejąca droga gminna nr 410819W ul. Passowska,
- szerokość zmienna wg stanu istniejącego przy czym najmniejsza szerokość wynosi 13,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej,

11) teren o symbolu 2KDL:
a) przeznaczenie – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- fragment istniejącej drogi gminnej nr 410192W ul. Lesznowska,
- szerokość zmienna wg stanu istniejącego przy czym najmniejsza szerokość wynosi 7,5m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- szerokość jezdni wg parametrów dla drogi lokalnej,

12) tereny o symbolu 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD:
a) przeznaczenie – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
b) zasady i warunki zagospodarowania:
- drogi dojazdowe, szerokość jezdni wg parametrów dla drogi dojazdowej
- 1KDD – istniejąca droga gminna nr 410853W, (ul. Zacisze) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 8,0m w liniach rozgraniczających,
- 2KDD – istniejąca droga gminna nr 410805W, (ul. Nadrzeczna) poszerzona do szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- 3KDD – istniejąca droga gminna nr 410854W (ul. Zapomniana) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 8,0m w liniach rozgraniczających,
- 4KDD – istniejąca droga gminna 410164W (ul. Cicha) o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 8,5m w liniach rozgraniczających,
- 5KDD – droga projektowana o szerokość 10,0m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, zakończona placem manewrowym 20,0m x 20,0m zgodnie z rysunkiem planu,
- 6KDD – istniejąca droga gminna o zmiennej szerokości wg stanu istniejącego, przy czym najmniejsza szerokość wynosi 11,5m w liniach rozgraniczających,

13) tereny o symbolu 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW:

a) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- 1KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW - drogi wewnętrzne istniejące o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2KDW, 4KDW, 5KDW, 7KDW, 12KDW - drogi wewnętrzne istniejące o szerokości 8,0m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3KDW – droga wewnętrzna istniejąca o szerokości 8,0m i 5,5m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 6KDW - droga wewnętrzna istniejąca o szerokości 8,5m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- 13KDW- droga wewnętrzna istniejąca o szerokości 6,0m i 6,5m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w drogi posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych.

14) tereny o symbolu 1Kx, 2Kx:

a) przeznaczenie – tereny ciągu pieszego

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejące ciągi piesze,
- szerokość 4,0m w liniach rozgraniczających wg stanu istniejącego, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w ciągi piesze posiadają bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych.

15) teren o symbolu 3Kx:

a) przeznaczenie – teren ciągu pieszego

b) zasady i warunki zagospodarowania:

- istniejący ciąg pieszy,
- szerokość 3,0m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- w/w ciąg pieszy posiada bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych.

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

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

W obrębie terenu objętego granicami niniejszego planu ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) Nowe działki tworzone w wyniku scalania i podziału:

a) dla terenu o symbolu MN:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 800m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0m i powierzchni min. 450m^2 ,
- dla zabudowy szeregowej - szerokość frontu działki min. 6,0m i powierzchni min. 250m^2 ,

b) dla terenu o symbolu MNU:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 800m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - szerokość frontu działki min. 14,0m i powierzchni min. 450m^2 ,
- dla zabudowy szeregowej - szerokość frontu działki min. 6,0m i powierzchni min. 250m^2 ,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - szerokość frontu działki min. 20,0 m i powierzchni min. 900 m^2,

c) dla terenu o symbolu U - szerokość frontu działki budowlanej min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2;

d) dla terenu o symbolu MW - szerokość frontu działki budowlanej min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2;

e) dla terenu o symbolu MWU - szerokość frontu działki budowlanej min. 20,0m i powierzchni min. 1200m^2;
f) dla terenu o symbolu ZPU - szerokość frontu działki budowlanej min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2;
g) dla terenu o symbolu ZPw - szerokość frontu działki budowlanej min. 20,0m i powierzchni min. 900m^2;

2) nowo tworzone działki budowlane powstałe w wyniku scalania i podziału powinny mieć zapewniony dojazd w oparciu o drogi istniejące lub poprzez wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości min. 8,0m;
3) Kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ustala się na 45 - 135° w nawiązaniu do kąta położenia granic już istniejących na poszczególnych terenach,

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

1.Komunikacja.

1) powiązania układu komunikacyjnego na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez drogi publiczne objęte planem oraz drogi przyległe (droga wojewódzka nr 579, ul. Lesznowska, ul. Sochaczewska), które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta.
2) ustala się dostępność i obsługę komunikacyjną obszarów poprzez:
   a) drogi publiczne określone niniejszym Planem symbolami KDG, KDL, KDD,
   b) drogi wewnętrzne określone niniejszym Planem symbolami KDW,
   c) drogi publiczne nie objęte niniejszym planem, przylegające do granic niniejszego Planu.
3) ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca do parkowania dla samochodów w ilości min.:
   a) dla zabudowy jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na jeden dom/ jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu),
   b) dla zabudowy wielorodzinnej: 0,75 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny (dopuszcza się miejsce w garażu), z czego nie mniej niż jedno stanowisko należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   c) dla funkcji usługowej: 1 msc/200 m^2 pow. użytkowej lub 4 msc/10 zatrudnionych; dla obiektów handlowych - 1 msc. na każde 50,0 m^2 powierzchni sprzedaży, z czego nie mniej niż jedno stanowisko dla w/w funkcji usługowych należy przeznaczyć na miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   d) potrzeby parkingowe winny być spełnione w ramach własnej działki budowlanej. Dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy danego terenu;

2.Infrastruktura techniczna - ustalenia ogólne:

1) powiązania układu sieci infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem z układem zewnętrznym odbywa się poprzez sieci infrastruktury technicznej, które posiadają dalszy swój przebieg w obrębie miasta.
2) utrzymuje się istniejącą infrastrukturę techniczną w dotychczasowej lokalizacji z możliwością jej przebudowy, przełożenia (zmiany przebiegu), rozbudowy, ewentualnej rozbiórki oraz budowę nowej przy zachowaniu pozostałych ustaleń i warunków planu;
3) do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami odrębnymi,

3.Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej komunalnej sieci wodociągowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 40mm; do czasu jej realizacji dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;

2) sieci wodociągowe i hydranty winny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) należy zapewnić odpowiednią ilość wody do celów gaśniczych.

4. Odprowadzenie ścieków:
1) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i wód roztopowych będą odprowadzane do istniejącej i projektowanej komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 50mm, z odprowadzeniem do miejskiej oczyszczalni ścieków, a do czasu rozbudowy, budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w oparciu o szczelne zbiorniki bezodpływowe, realizowane zgodnie z przepisami odrębnym;
2) ścieki komunalne z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych nie spełniające parametrów przed zrzutem do kanalizacji sanitarnej wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania,
3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej wykonanej z materiałów dopuszczonych do stosowania o średnicy rur minimum 100mm;
4) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i wód roztopowych do gruntu, które zgodnie z obowiązującymi przepisami nie wymagają oczyszczenia;
5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych wymaga takiego ukształtowania terenu by nie następowało zalewanie terenów sąsiednich.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/NN (15/0,4) wolnostojących lub wbudowanych zgodnie z zapotrzebowaniem,
2) dopuszcza się przebudowę, budowę oraz remont sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
3) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV relacji Janów-Ołtarzew obejmujący pas terenu po 25,0m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 25,0m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
4) w zasięgu oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV obejmujący pas terenu po 7,5m od osi linii w obie strony, zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje zakaz sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, natomiast realizacja pozostałych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5m od osi w/w linii, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu;
5) przy projektowaniu nowych linii elektroenergetycznych SN obowiązują odległości od obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6. Telekomunikacja:
1) obsługa w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną;
2) lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej według przepisów odrębnych.

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

8. Zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła; dopuszcza się możliwość budowy wspólnych źródeł ciepła dla grupy obiektów.

9. Gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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, KDW, WS, ZPU, ZPw, Kx w wysokości – 0%, dla obszarów o symbolu MN w wysokości - 10%, dla obszaru o symbolu MNU, MW, MWU w wysokości - 12%, dla obszarów o symbolu U w wysokości – 20%.

§ 17. Traci moc uchwała Nr VI/28/07 Rady Miejskiej w Błoniu z dnia 14 marca 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Błonie dla terenu ograniczonego ul. Powstańców, Sochaczewską, zachodnią i północną granicą miasta, ulicą Staszica - w zakresie obszaru objętego niniejszym planem.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.